

Osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2012



SPONDA

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-31.3.2012

Sponda Oyj:n liikevaihto kasvoi lähes 13 % vuoden 2011 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna, ja oli 66,0 (31.3.2011: 58,6) milj. euroa. Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot nousivat 16 %, ja olivat 46,1 (39,6) milj. euroa. Spondan liikevoitto oli 43,6 (37,4) milj. euroa. Taloudellinen vuokrausaste nousi 0,2 prosenttiyksikköä vuoden lopusta ja oli 88,4 (88,2) %.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.3.2012 (vertailukausi 1.1.-31.3.2011)

- Liikevaihto oli 66,0 (58,6) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 46,1 (39,6) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 43,6 (37,4) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 2,8 (3,1) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,09 (0,07) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 177,4 (2 916,0) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,98 (3,82) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,4 (88,2) %.
- Tulevaisuuden näkymät pysyvät muuttumattomina nettotuottojen osalta, arviota taloudellisen vuokrausasteen kehityksestä muutetaan edelliseen katsaukseen nähden.

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
Liikevaihto, M€	66,0	58,6	248,2
Nettotuotot, M€	46,1	39,6	179,4
Liikevoitto, M€	43,6	37,4	209,6
Tulos/osake, €	0,07	0,06	0,39
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,07	0,37
Nettovarallisuus/osake, €	3,98	3,82	4,06
Omavaraisuusaste, %	37	38	38
Korkokate	2,6	3,0	2,7

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	18,8	17,2	75,4
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,07	0,06	0,27
EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €	4,76	4,56	4,84
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,58	6,58	6,39
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %	6,59	6,59	6,40

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

Kehitys vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä oli positiivista erityisesti kiinteistöjen vuokrausasteen osalta. Erityisen iloinen olen logistiikkatilojen kysynnän vilkastumisesta siitä huolimatta, että Suomen vienti ei tilastojen mukaan ole vielä kasvussa. Onnistuneiden vuokrausten ja omien vuokrausnäkymiemme parantumisen vuoksi olemme muuttaneet Spondan tulevaisuuden näkymiä vuokrausasteen osalta hieman positiivisemmaksi.

Molemmat Spondan aktiiviset kiinteistökehityskohteet, Citycenter ja Ruoholahden toimistotalo, etenevät suunnitellusti. Tällä hetkellä Spondalla ei ole muita suuria rakennuttamishankkeita. Ratinan kauppakeskus odottaa vielä aloituspäätöstä. Arvioimme edelleen aloittavamme projektin tämän vuoden puolella.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuoden 2012 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö on vuoden 2011 lopun tasolla. Aiempaa näkymää, jonka mukaan Sponda arvioi vajaakäytön nousevan hieman kuluvana vuonna, muutettiin onnistuneen vuokraustoiminnan sekä parantuneiden loppuvuoden näkymien vuoksi.

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

Toimintympäristö – Suomi

Talustilanteen epävarmuus näkyy kansantalouden vuoden 2012 ennusteiden suuresta vaihteluvälisestä (-1,5 % ja + 1,9 %). Vuonna 2011 bruttokansantuote kasvoi noin 2,9 % ja valtiovarainministeriön ennuste tälle vuodelle on 0,8 %. Vuoden 2012 talouskasvu on paljolti yksityisen kulutuksen varassa. Viennin ongelmat jatkuvat, kun tärkeiden vientimaiden Ruotsin ja Saksan talouskasvu on hidastumassa.

Varovaisuus kiinteistömarkkinoilla jatkuu. Kiinteistökauppoja on tehty alkuvuodesta maltillisesti, 0,37 mrd eurolla, mikä ylittää vuoden 2011 myynnit 0,19 mrd euroa. Hintatasot muutamassa toteutuneessa kaupassa ovat olleet korkeita. Laadukkaille kohteille löytyy edelleen kysyntää. Pankkien lainanantohalukkuus on heikentynyt ja rahoitusta on saatavilla yhä harvemmillä. Transaktiomarkkinalla on kuitenkin hyvät edellytykset vilkastua, koska markkinoilla on myynnissä laadukkaita kohteita. Rahoituksen saatavuus on avaintekijä markkinoiden piristymisessä.

Vuokrakysyntä ei ole vuoden alussa muuttunut merkittävästi. Keskustan toimistoille riittää kysyntää, etenkin pienemmille tiloille. Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste laski vuoden 2011 aikana. Tilatarjonta kasvaa uudiskohteiden valmistumisen myötä ja asettaa toimistojen vajaakäyttöasteelle nousupaineita.

Toimintaympäristö – Venäjä

Suomen Pankin mukaan Venäjän bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen 4,3 % vuonna 2011. Vuoden 2012 ennustetta on korjattu alaspäin ja se on nyt 3,7 %. Syynä muutokseen on yksityisen kulutuksen ja investointien ennakoitu notkahdus tänä vuonna.

Kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet positiivisesti talouskasvun myötä, ja vuosi 2011 oli kiinteistökaupan ennätysvuosi. Kiinteistökaupan volyyymi oli 5–6 mrd euroa.

Moskovan toimistojen vajaakäytön laskun odotetaan jatkuvan vuonna 2012, koska talous kasvaa eikä uudistuotanto pysy kasvavan kysynnän perässä. Vajaakäytön alueelliset erot ovat suuria ja A-luokan toimistokiinteistöjen vajaakäytön arvioidaan olevan keskimäärin noin 13 %:n tasolla. Etenkin keskustan A-luokan toimistotiloista on puute, mikä johtaa vuokrien nousuun.

Rakenteilla olevat toimistotilat valmistuvat vuosina 2012-2013, jonka jälkeen näkyvissä ei ole merkittävää uudisrakentamista Moskovan keskusta-alueelle. Jatkossa uudistuotanto tulee keskittymään 3-kehän ulkopuolelle. Rakentajat ovat myös kohdanneet ongelmia rahoituksen saatavuudessa, mikä lisää ongelmia uudistuotannossa.

Pietarissa markkinamuutokset ovat olleet maltillisia, eikä merkittävää vuokrien nousua ole ollut havaittavissa. Vuokrissa ei ole vastaavaa nousupainetta kuin Moskovassa, koska

kysyntä on vähäisempää ja uutta tilaa on tulossa markkinoille parin seuraavan vuoden aikana suhteellisen paljon.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.3.2012

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä 46,1 (39,6) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.3.2012 yhteensä 200 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m². Noin 51 % on toimisto- ja liiketilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 35 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % 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.

Maaliskuun 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,9 (1,7) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa onnistuneet vuokraukset ja markkinavuokrien muutokset. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-3/12	1-3/11	1-12/11
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	0,0	6,9	16,2
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	17,5
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	-1,2	4,9	8,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-6,8	-11,9	-50,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	8,2	4,1	44,7
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	0,6	2,2	2,7
Valuuttakurssien muutos	0,1	-4,5	0,4
Sijoituskiinteistöt yhteensä	0,9	1,7	39,0
Kiinteistörahastot	0,0	0,0	-4,4
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	1,9	1,4	5,0
Konserni yhteensä	2,8	3,1	39,6

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.-31.3.2012 M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	64,0	35,2	10,8	11,2	0,1	6,7
<i>Ylläpitokulut</i>	-19,6	-11,0	-2,7	-3,8	-0,4	-1,7
<i>Nettovuokratuotot</i>	44,4	24,1	8,1	7,4	-0,3	5,1
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2012</i>	3 165,7	1 644,0	586,1	449,0	262,0	224,6
<i>Tilikauden aktivoituneet korot</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
<i>Hankinnat</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	12,4	8,3	0,6	0,2	3,3	0,0
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnit</i>	-1,8	-1,1	-0,6	0,0	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	0,9	2,3	-0,4	-0,4	-1,2	0,7
<i>Sijoituskiinteistöt 31.3.2012</i>	3 177,4	1 653,5	585,7	448,7	264,2	225,3
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,0	0,1	-0,1	-0,1	-0,5	0,3
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,9	6,5	5,9	8,0		9,8
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,7					

Vuokraustoiminta

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

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m²)	euroa/m²/kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	102	22 040	13,50
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	96	20 506	16,17
<i>Kauden aikana uusitut</i>	56	74 907	15,29

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

Sponda laskee kiinteistöjensä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 9,7 %, kauppakeskuksissa -8,2 %, logistiikkakiinteistöissä 4,0 % ja Venäjän kiinteistöissä 5,4 %. Kauppakeskusten negatiivinen kehitys johtuu yhden ison vuokralaisen uusitusta sopimuksesta aiempaa alemmalla tasolla, mikä johtui aiemman vuokran sisältämästä investointeihin liittyvästä korvauksesta. Lisäksi Kauppakeskus-yksikössä vuokralainen

siirtyi Spondan toisiin tiloihin. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	31.3.2012	31.12.2011	30.9.2011	30.6.2011	31.3.2011
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	88,7	88,4	88,6	88,5	87,7
<i>Kauppakeskukset</i>	93,9	94,1	93,5	94,3	97,4
<i>Logistiikka, %</i>	78,1	78,1	78,3	78,3	77,8
<i>Venäjä %</i>	98,7	98,7	98,8	98,3	98,3
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,4	88,2	88,2	88,2	88,2

<i>Maantieteellinen alue</i>	31.3.2012	31.12.2011	30.9.2011	30.6.2011	31.3.2011
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	87,9	85,6	86,8	86,7	88,0
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	85,6	86,2	86,0	86,0	85,3
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	94,3	96,1	95,3	95,7	95,7
<i>Venäjä, %</i>	98,7	98,7	98,8	98,3	98,3
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,4	88,2	88,2	88,2	88,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli katsauskauden lopussa 1 265,0 (1 224,5) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 152 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 286 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (11,8 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,2 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (3,7 % vuokratuotoista) ja Sampo Pankki Oyj (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 31 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra- tuotosta
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	5,8 %
<i>Energia</i>	0,5 %
<i>Julkinen sektori</i>	11,8 %
<i>Kauppa</i>	26,8 %
<i>Koulutus</i>	1,1 %
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	6,2 %
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	4,8 %
<i>Media/Kustantaminen</i>	1,6 %
<i>Muut palvelut</i>	12,2 %
<i>Pankki/Sijoitus</i>	10,9 %
<i>Rakentaminen</i>	2,0 %
<i>Teollisuus/valmistus</i>	7,0 %
<i>Terveystieteet</i>	3,6 %
<i>Tietoliikenne</i>	5,5 %
<i>Muut</i>	0,2 %

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,9 (5,1) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,9 (5,4) vuotta, kauppakeskusten 6,7 (6,7) vuotta, logistiikkatilojen 4,3 (4,5) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,4 (2,6). Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2012	% vuokratuotosta 31.3.2011
1. vuoden sisällä	15,1	13,8
2. vuoden sisällä	11,5	10,3
3. vuoden sisällä	7,9	11,2
4. vuoden sisällä	7,0	6,4
5. vuoden sisällä	8,3	6,4
6. vuoden sisällä	8,1	5,4
6. vuoden jälkeen	28,2	32,9
Toistaiseksi voimassa olevat	13,8	13,6

Investoinnit ja divestoinnit

Tammi-maaliskuussa 2012 Sponda myi kiinteistöjä 2,6 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,9 milj. euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 1,8 milj. euroa. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 6,8 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin 5,6 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat vuoden aikana pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan Citycenterin uudistamistyöhön sekä Ruoholahdessa sijaitsevan toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

Toimisto- ja liiketilat

	1-3/12	1-3/11	1-12/11
Liikevaihto, M€	35,2	30,4	132,8
Nettotuotto, M€	24,1	20,2	95,6
Liikevoitto, M€	24,8	21,7	99,2
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,1		6,0
Taloudellinen vuokrausaste -%	88,7	87,7	88,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 653,5	1 478,6	1 644,0
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	2,3	3,1	10,5
Vuokrattava pinta-ala, m ²	780 000	738 500	780 500

Katsauskaudella Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 1,5 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,4 milj. euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 1,1 milj. euroa. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 6,0 milj. euroa.

Toimisto- ja liiketilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2012	% vuokratuotosta 31.3.2011
1. vuoden sisällä	12,5	8,8
2. vuoden sisällä	11,1	11,1
3. vuoden sisällä	10,5	12,0
4. vuoden sisällä	8,4	8,9
5. vuoden sisällä	6,5	6,8
6. vuoden sisällä	10,0	3,7
6. vuoden jälkeen	24,3	32,5
Toistaiseksi voimassa olevat	16,7	16,2

Kauppakeskukset

	1-3/12	1-3/11	1-12/11
Liikevaihto, M€	10,8	10,2	40,4
Nettotuotto, M€	8,1	7,9	31,7
Liikevoitto, M€	7,8	3,3	35,4
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,1		6,7
Taloudellinen vuokrausaste -%	93,9	97,4	94,1
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	585,7	553,7	586,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-0,4	-4,2	5,3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	157 500	141 000	157 500

Katsauskaudella myytiin kauppakeskuskiinteistöjä 1,1 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,5 milj. euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 0,6 milj. euroa. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 0,6 milj. euroa.

Kauppakeskuksien sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2012	% vuokratuotosta 31.3.2011
1. vuoden sisällä	8,0	12,1
2. vuoden sisällä	4,6	3,2
3. vuoden sisällä	3,1	5,0
4. vuoden sisällä	3,9	1,2
5. vuoden sisällä	13,8	3,9
6. vuoden sisällä	6,1	7,3
6. vuoden jälkeen	55,7	58,1
Toistaiseksi voimassa olevat	4,8	9,4

Logistiikkakiinteistöt

	1-3/12	1-3/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	11,2	9,9	42,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,4	5,9	28,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	6,7	10,7	35,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	6,6		5,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	78,1	77,8	78,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	448,7	441,9	449,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-0,4	5,1	8,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	534 500	536 500	534 500

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin tammi-maaliskuun 2012 aikana 0,2 milj. euroa.

Logistiikkatilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2012	% vuokratuotosta 31.3.2011
<i>1. vuoden sisällä</i>	16,6	13,3
<i>2. vuoden sisällä</i>	15,0	10,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	4,9	14,7
<i>4. vuoden sisällä</i>	3,3	3,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	5,3	6,0
<i>6. vuoden sisällä</i>	3,6	4,0
<i>6. vuoden jälkeen</i>	30,2	28,6
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	21,2	18,9

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2012 lopussa 264,2 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 90,3 milj. euroa ja 161,8 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Maaliskuun 2012 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 3,3 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Citycenterin peruskorjaukseen ja Ruoholahdessa sijaitsevan toimistokiinteistön rakennuttamiseen.

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

	Citycenter	Ruoholahden Kuntotalo
<i>Kokonaisinvestointi, M€</i>	134,0*)	23,5
<i>Hankkeesta investoimatta, M€</i>	24,0	13,4
<i>Aktivoidut korkokulut 31.3.2012 mennessä, M€</i>	13,1	-
<i>Valmistumisaika</i>	2012	huhtikuu 2013

*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

Citycenter –projektissa korttelin viimeisen vaiheen rakennustyöt, jotka käsittävät Keskuskadun puoleiset liiketilat, etenevät suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen kokonaisinvestointia on nostettu 134 milj. euroon johtuen vuokralaisille tehdyistä ja suunnitelluista lisätoista, sekä kiinteistön peruskorjausluonteisista investoinneista.

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

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

Venäjä

	1-3/12	1-3/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	6,7	6,4	25,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	5,1	4,8	18,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	5,0	1,7	36,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	11,4		9,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	98,7	98,3	98,7
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	225,3	202,3	224,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	0,7	-2,4	20,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	46 500	46 500	46 500

Vuoden 2012 ensimmäisen neljänneksen Venäjän kiinteistöjen käyvän arvon muutos, yhteensä 0,7 milj. euroa, johtui alkuvuoden aikana tapahtuneista markkinavuokrien muutoksista.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa ja OOO Adastra –kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.3.2012 oli 2,4 (2,6) vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2012	% vuokratuotosta 31.3.2011
<i>1. vuoden sisällä</i>	39,1	39,1
<i>2. vuoden sisällä</i>	19,6	15,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	6,0	11,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	10,3	5,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	14,5	8,7
<i>6. vuoden sisällä</i>	8,5	12,6
<i>6. vuoden jälkeen</i>	2,1	7,0
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	-	-

Kiinteistörahastot

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

	1-3/12	1-3/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	1,5	1,6	6,4
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,2	1,3	5,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	1,8	1,3	-0,2

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija ei arvioinut kiinteistörahastojen kiinteistöjen käypiä arvoja. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat ensimmäisen neljänneksen aikana 1,9 (1,4) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.3.2012 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 93,1 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Maaliskuun 2012 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 182,0 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekoko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo 31.3.2012 oli 176,6 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 135 milj. euroa, managerauksesta.

Syyskuussa 2011 Sponda solmi sopimuksen SRV:n, Ilmarisen, Eteran ja Onvestin kanssa Russian Invest -nimisen sijoitusyhtiön perustamisesta Venäjälle. Perustettava kiinteistösijoitusyhtiö tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistökehityshankkeisiin. Maaliskuun 2012 loppuun mennessä sijoituspäätöksiä hankkeista ei oltu tehty.

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 31,6 (31.3.2011: 25,7) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -10,3 (-38,6) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -16,1 (4,7) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -14,0 (-12,6) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 2,7 (1,8) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -16,7 (-14,4) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,1 (0,9) euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.3.2012 oli 37 (31.3.2011: 38) % ja nettovelkaantumisaste 139 (135) %. Mikäli IAS 12 -verostandardin muutos tulee EU:ssa voimaan nykyisessä muodossaan, on muutoksen käyttöönotolla noin 1 %-yksikön positiivinen vaikutus konsernin omavaraisuusasteeseen. Standardimuutos on esitelty kokonaisuudessaan kohdassa "Laatimisperiaatteet".

Korollinen vieras pääoma oli 1 787,0 (1 619,4) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (2,9) vuotta. Keskikorko oli 3,7 (3,8) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 75 (87) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (2,5) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,6 (3,0).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.3.2012 yhteensä 735 milj. euron syndikoiduista lainoista, 173 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 268 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 611 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoitusliimitejä 450 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 140,4 milj. euroa eli 4,1 % konsernin taseesta.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 126 (119) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 114 (107). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2012 yhteensä 123 (120) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 111 (108). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella -5,8 (-5,6) milj. euroa.

Veli-Pekka Tanhuanpää (s. 1967) nimitettiin Spondan kiinteistökehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi tammikuussa 2012. Tanhuanpää on koulutukseltaan rakentamisteknologian diplomi-insinööri, ja toiminut Spondassa hankekehitysjohtajana.

Vuosipalkkio- ja sitouttamisjärjestelmät

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

Spondalla on lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen sitouttamisjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2012—2014, 2013—2015 ja 2014—2016. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksole ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajakson 1.1.2012-31.12.2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2012-2014 ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2012-2014. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

Sitouttamisjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Sitouttamisjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteessa 20.3.2012.

Konsernirakenne

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

Spondan osake ja osakkeenomistajat

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi tammi-maaliskuussa 2012 oli 3,21 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,50 euroa ja alin 2,97 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 21,4 milj. kappaletta 68,6 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2012 oli 3,09 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 874,7 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 20.3.2012 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Tammi-maaliskuussa 2012 Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Yhtiöllä oli 31.3.2012 yhteensä 9 307 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	60 306 786	21,3
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	136 055 280	48,1
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	10 316 004	3,6
<i>Kotitaloudet</i>	22 762 902	8,0
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 737 238	16,5
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	4 173 420	1,5
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 723 832	1,0
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 20.3.2012. Kokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2011 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa tilikaudelta 2011 maksetaan 0,16 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 23.3.2012 ja osinko maksettiin 30.3.2012.

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6). Hallitukseen valittiin entiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma, Raimo Valo ja Erkki Virtanen seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi 60.000 euroa, varapuheenjohtajan vuosipalkkioksi 36.000 euroa ja jäsenten vuosipalkkioksi 31.200 euroa. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2012 on julkistettu. Lisäksi vahvistettiin kaikille hallituksen jäsenille 600 euron suuruinen kokouspalkkio kustakin kokouksesta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset.

Sponda Oyj:n tilintarkastajiksi valittiin KHT Raija-Leena Hankonen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastajaksi KHT Ari Eskelinen seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Tilintarkastajien palkkio päätettiin maksaa laskun mukaan.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakkeita voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä enintään 14.150.000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Osakkeet hankitaan julkisessa kaupankäynnissä, minkä vuoksi hankinta tapahtuu suunnatusti eli muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 16.3.2011 päätetyn hankintavaltuutuksen.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään osakeannista ja osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakeanti voidaan toteuttaa uusien osakkeiden antamisella tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisella. Hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää osakeannista suunnatusti eli osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen ja erityisten oikeuksien antamisesta laissa mainituin edellytyksin.

Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 28.300.000 osaketta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista.

Hallitus voi käyttää valtuutusta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus voi käyttää valtuutusta yrityskauppojen tai muiden järjestelyiden rahoittamiseksi tai toteuttamiseksi, yhtiön pääomarakenteen vahvistamiseksi tai muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin. Valtuutusta ei kuitenkaan saa käyttää yhtiön johdon tai avainhenkilöiden kannustinohjelmien toteuttamiseksi.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ja erityisten oikeuksien antamisen muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 16.3.2011 päätetyn valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Nimitystoimikunnan asettaminen

Yhtiökokous päätti yhtiön suurimman osakkeenomistajan Solidium Oy:n ehdotuksesta asettaa nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäsenten valintaa ja hallituksen jäsenten palkitsemista koskevia ehdotuksia seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikunnan tehtävänä on

- a. yhtiökokoukselle tehtävän hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelu;
- b. yhtiökokoukselle tehtävän hallituksen jäsenten palkitsemisasiota koskevan ehdotuksen valmistelu;
- c. hallituksen jäsenten seuraajaehdokkaiden etsiminen; sekä
- d. yhtiökokoukselle tehtävän hallituksen jäseniä ja jäsenten palkitsemisasiota koskevien ehdotusten esittely.

Nimitystoimikuntaan valitaan kolme suurinta osakkeenomistajaa tai osakkeenomistajan edustajaa ja toimikuntaan kuuluu lisäksi asiantuntijajäsenenä hallituksen puheenjohtaja. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, jotka on rekisteröity 1.10.2012 Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon ja joiden osuus tämän osakasluettelon mukaan yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin. Mikäli osakkeenomistaja, jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ilmoittaa tietyistä omistusmuutoksista (liputusvelvollinen omistaja), esittää viimeistään 28.9.2012 yhtiön hallitukselle asiaa koskevan kirjallisen vaatimuksen, lasketaan tällaisen osakkeenomistajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset yhteen ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy osakasluettelon mukaan seuraavaksi suurimmalle

omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta.

Nimitystoimikunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja ja toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitystoimikunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään varsinaista yhtiökokousta edeltävän helmikuun 1. päivänä.

Hallitus ja tilintarkastajat

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

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

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

Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Raimo Valo (varapuheenjohtaja) ja Erkki Virtanen (jäsen).

Rakenne ja –palkitsemisvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Lauri Ratia (puheenjohtaja), Klaus Cawén (varapuheenjohtaja) ja Tuula Entelä (jäsen).

Johto

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

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisia painopistealueita. Yhtiön vuosikertomukseen integroitu vastuuraportointi on GRI C-tason mukainen.

Vuodelle 2012 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritystasolla liittyvät mm. energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omistamissa kiinteistöissä, jätteiden lajitteluun, asiakkaiden kanssa yhteistyössä toteutettaviin energiatehokkuustoimenpiteisiin sekä terveellisen ja viihtyisän työympäristön luomiseen asiakkaalle. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennettiin Spondan omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitellaan kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusten laskemista.

Vuonna 1997 valmistuneelle, Spondan omistamalle Ducat II toimistotalolle Moskovan keskustassa on myönnetty käytössä olevan kiinteistön Good-tason BREEAM® In-Use ympäristösertifikaatti. Ducat II on Spondan ensimmäinen sertifiointikohde Venäjällä, ja koko maassa vasta toinen kiinteistö, jolle on myönnetty BREEAM® In-Use ympäristösertifikaatti.

Maaliskuussa 2012 Sponda ja WWF Suomi syvensivät jo vuonna 2010 alkanutta yhteistyötään kiinteistöjen energiatehokkuuden ja ympäristövastuullisen käytön edistämiseksi. Yhteistyö laajeni kattamaan myös WWF:n Green Office ohjelmaan liittyviä

palveluja, jotka tarjoavat etuja ja hyötyjä Spondan asiakasyrityksille sekä Green Office verkostoon liittyttäessä että siinä toimimisessa.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuoden 2012 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö on vuoden 2011 lopun tasolla. Aiempaa näkymää, jonka mukaan Sponda arvioi vajaakäytön nousevan hieman kuluvana vuonna, muutettiin onnistuneen vuokraustoiminnan sekä parantuneiden loppuvuoden näkymien vuoksi.

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

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Sponda arvioi, että kuluvalla tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Euroopan talouskriisistä, ja liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen.

Suomen talouden kehitykseen vaikuttaa erityisesti Euroopan julkisen talouden velkakriisin jatkuminen. Talouden kasvun kutistuminen voi vaikuttaa Suomen yritysten toimintaan ja sitä kautta lisätä toimitilojen vajaakäyttöä.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisimmät riskit liittyvät tilojen vuokrauksen onnistumiseen sekä rakennuskustannusten nousuun. Valmistuvien tilojen mahdollinen vajaakäyttö vaikuttaa koko konsernin vajaakäyttöön ja tätä kautta yhtiön nettotuottoihin negatiivisesti.

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.

4.5.2012
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
viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020-431 3454 tai 040-527 4462.

Jakelu:
NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

Sponda Oyj

Konsernin tuloslaskelma

M€

	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	64,5	57,0	241,5
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,5	1,5	6,4
	66,0	58,6	248,2
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-19,7	-18,6	-67,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,3	-1,3
	-20,0	-19,0	-68,8
<i>Nettotuotot</i>	46,1	39,6	179,4
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,9	0,2	7,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	2,8	3,1	39,6
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,0	0,7
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	-1,8
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,4	-0,3	-1,6
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,4	-5,3	-21,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	-0,1	-0,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,1	8,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,4	0,2	-0,6
<i>Liikevoitto</i>	43,6	37,4	209,6
<i>Rahoitustuotot</i>	10,4	2,6	14,0
<i>Rahoituskulut</i>	-24,4	-15,2	-89,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-14,0	-12,6	-75,6
<i>Voitto ennen veroja</i>	29,6	24,8	134,0
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,7	-0,8	-3,1
<i>Laskennalliset verot</i>	-6,2	-5,0	-25,1
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	12,0
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-6,9	-5,8	-16,2
<i>Katsauskauden voitto</i>	22,7	19,1	117,8
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	22,7	19,1	117,8
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutukella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,07	0,06	0,39

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	22,7	19,1	117,8
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-0,6	15,9	-11,9
<i>Muuntoerot</i>	0,2	-0,1	0,0
<i>Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	0,4	-4,1	2,4
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	0,0	11,7	-9,5
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	22,7	30,8	108,3
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	22,7	30,8	108,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 177,4	2 916,0	3 165,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	65,5	59,8	65,5
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,9	13,5	13,1
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,7	0,5	0,6
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyriyksissä</i>	0,0	0,4	0,0
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	7,6	10,2	5,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	38,9	30,0	43,8
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 320,3	3 047,7	3 311,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,9	10,3	7,9
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	22,2	24,7	41,9
<i>Rahavarat</i>	32,1	18,9	26,4
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	62,2	53,9	76,1
<i>Varat yhteensä</i>	3 382,5	3 101,6	3 387,3

OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>			
<i>kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	1,0	0,6	0,5
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-30,5	-8,8	-30,0
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	412,0	433,8
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	452,4	384,3	475,0
	1 256,8	1 188,2	1 279,4
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,7	1,7	1,7
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 258,5	1 189,9	1 281,1
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 307,0	1 345,8	1 380,8
<i>Muut velat</i>	39,0	10,5	39,7
<i>Laskennalliset verovelat</i>	236,4	223,2	235,7
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 582,5	1 579,5	1 656,2
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	480,0	273,5	374,1
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	61,5	58,7	75,9
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	541,5	332,2	449,9
<i>Velat yhteensä</i>	2 124,0	1 911,7	2 106,2
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 382,5	3 101,6	3 387,3

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	22,7	19,1	117,8
<i>Oikaisut</i>	19,2	16,7	44,5
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	4,5	2,2	6,7
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,1	1,4
<i>Maksetut korot</i>	-15,5	-12,9	-66,8
<i>Muut rahoituserät</i>	1,4	-0,4	-3,0
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Osakkuusyhtiöltä saadut osingot</i>	-	1,5	1,5
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,9	-0,6	-3,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	31,6	25,7	99,2
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-13,7	-40,8	-226,6
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-	-	-10,1
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,2	-0,1	-0,3
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	3,5	2,3	5,9
<i>Luovutustulot osakkuusyhtiöistä</i>	-	-	8,2
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-	0,0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-10,3	-38,6	-222,9
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	-	-	757,4
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-19,1	-35,2	-782,1
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	48,3	81,5	201,3
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-11,4
<i>Maksetut osingot</i>	-45,3	-41,6	-41,6
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-16,1	4,7	123,6
<i>Rahavarojen muutos</i>	5,1	-8,3	-0,1
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	26,4	27,0	27,0
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,6	0,2	-0,4
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	32,1	18,9	26,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen-arvostus-rahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2010</i>	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8
<i>Katsauskauden laaja tulos</i>			0,0	11,8				19,1	30,8	0,0	30,8
<i>Osingonjako</i>								-41,6	-41,6		-41,6
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1		-0,1
<i>Oma pääoma 31.3.2011</i>	111,0	159,5	0,6	-8,8	0,6	412,0	129,0	384,3	1 188,2	1,7	1 189,9

	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2011</i>	111,0	159,5	0,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1
<i>Katsauskauden laaja tulos</i>			0,5	-0,5				22,7	22,7	0,0	22,7
<i>Osingonjako</i>								-45,3	-45,3		-45,3
<i>Muutos</i>								0,0	0,0		0,0
<i>Oma pääoma 31.3.2012</i>	111,0	159,5	1,0	-30,5	0,6	433,8	129,0	452,4	1 256,8	1,7	1 258,5

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositiedote on laadittu IAS 34, Osavuositiedot –standardin mukaisesti. Osavuositiedon laatimisessa on noudatettu 31.12.2011 voimassaolevia IFRS-standardeja ja -tulkintoja.

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

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2011.

Osavuositiedotessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Uudet tai muutetut IFRS-standardit tai tulkinnat

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

Tuloslaskelma segmenteittäin M€

Tuloslaskelmatiedot 1-3/2012

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	35,2	10,8	11,2	0,7	6,7	1,5	0,0	66,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-11,0	-2,7	-3,8	-0,5	-1,7	-0,3	0,0	-20,0
Nettotuotot	24,1	8,1	7,4	0,2	5,1	1,2	0,0	46,1
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
<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	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>	2,3	-0,4	-0,4	-1,2	0,7	1,9	0,0	2,8
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,0	-0,4	-0,4	-0,9	-0,8	-1,3	0,0	-5,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4
Liikevoitto	24,8	7,8	6,7	-2,3	5,0	1,8	0,0	43,6
<i>Investoinnit</i>	8,3	0,6	0,2	3,3	0,0	0,0	0,2	12,6
<i>Segmentin varat</i>	1 656,2	585,7	448,7	278,7	225,3	65,5	122,4	3 382,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,7	93,9	78,1		98,7			88,4

Tuloslaskelmatiedot 1-3/2011

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	30,4	10,2	9,9	0,1	6,4	1,6	0,0	58,6
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-10,1	-2,3	-4,0	-0,5	-1,7	-0,3	0,0	-19,0
Nettotuotot	20,2	7,9	5,9	-0,4	4,8	1,3	0,0	39,6
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint. arvonlennus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	3,1	-4,2	5,1	0,0	-2,4	1,4	0,0	3,1
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-1,8	-0,4	-0,4	-1,0	-0,7	-1,4	0,0	-5,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2
Liikevoitto	21,7	3,3	10,7	-1,2	1,7	1,3	0,0	37,4
<i>Investoinnit</i>	18,5	0,8	14,2	11,1	0,5	0,0	0,0	45,1
<i>Segmentin varat</i>	1 481,3	553,7	441,9	254,0	202,3	59,8	108,6	3 101,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,7	97,4	77,8		98,3			88,2

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, aktivoitavilla koroilla, korkokattooptioiden preemioilla, myyntivoitoilla ja –tappioilla, liikearvon poistoilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiön mielestä ovat ei-operatiivisia eriä.

M€	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
<i>Operatiivinen tulos</i>			
<i>Nettotuotot</i>	46,1	39,6	179,4
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	1,9	1,4	5,0
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,8	-5,7	-23,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,4	0,4	0,0
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-17,5	-13,4	-69,0
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,7	-0,8	-3,0
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-4,9	-4,3	-14,0

<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	18,8	17,2	75,4
<i>Ei-operatiivinen tulos</i>			
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,9	0,2	7,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,9	1,7	34,6
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,0	0,7
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	-1,8
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,3	7,5
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	3,4	0,9	-6,6
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	-0,2
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-1,3	-0,6	-11,1
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	12,0
<i>Ei-operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	4,0	1,8	42,4

Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin

	Q1/2012	Q4/2011	Q3/2011	Q2/2011	Q1/2011
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,0	64,9	63,1	61,6	58,6
<i>Nettotuotot, M€</i>	46,1	47,6	47,3	44,9	39,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	2,8	6,8	4,6	25,2	3,1
<i>Liikevoitto, M€</i>	43,6	55,1	47,1	70,0	37,4
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-14,0	-20,4	-22,9	-19,8	-12,6
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	22,7	40,7	18,6	39,5	19,1
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>					
	3 177,4	3 165,7	3 128,8	3 098,5	2 916,0
<i>Oma pääoma, M€</i>					
	1 258,5	1 281,1	1 243,0	1 240,2	1 189,9
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>					
	1 787,0	1 754,8	1 740,6	1 740,6	1 619,4
<i>Tulos/osake, €</i>					
	0,07	0,14	0,06	0,13	0,06
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>					
	0,09	0,10	0,09	0,11	0,07
<i>EPRA NAV</i>					
	4,76	4,84	4,68	4,66	4,56
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>					
	88,4	88,2	88,2	88,2	88,2

Sijoituskiinteistöt

M€

	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 165,7	2 870,6	2 870,6
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,0	10,0	150,4
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	12,4	35,0	109,1
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-1,8	-2,2	-7,0
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,1	0,9	3,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,9	1,7	39,0
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 177,4	2 916,0	3 165,7

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä 46,1 (39,6) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.3.2012 yhteensä 200 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m². Noin 51 % on toimisto- ja liiketilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 35 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % 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.

Maaliskuun 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,9 (1,7) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa onnistuneet vuokraukset ja markkinavuokrien muutokset. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Merkittävimmät investointisitoumukset

Citycenter –projektissa korttelin viimeisen vaiheen rakennustyöt, jotka käsittävät Keskuskadun puoleiset liiketilat, etenevät suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen kokonaisinvestointi on nostettu 134 milj. euroon johtuen vuokralaisille tehdyistä ja suunnitelluista lisätöistä, sekä kiinteistön peruskorjausluonteisista investoinneista.

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

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet
M€

	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,1	13,6	13,6
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,0	0,1
<i>Vähennykset</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,2	-0,2	-0,7
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,9	13,5	13,1

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.3.2012

M€	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,9	10,3	10,3
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,0	0,0	-0,6
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-1,8
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,9	10,3	7,9

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	140,1	141,0	140,4
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,4	18,6	19,2
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	288,5	287,8	288,3

Vuokra- ja muut vastuut

M€	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<i>Vuokravastuut</i>	96,9	100,1	97,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	15,7	15,7	15,7

Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

	28,6	12,9	28,6
--	------	------	------

Korkojohdannaiset

M€	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	972,2	932,8	972,4
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-40,4	-11,8	-39,5

<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	565,0	575,0	565,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,8	8,9	1,6
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
Valuuttajohdannaiset	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
M€			
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	7,1	5,5	7,0
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	7,1	3,8	7,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-0,1	0,0	-0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
M€			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	337,4	222,4	337,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	5,9	-0,3	-0,2

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

Lähipiiritapahtumat

M€

Johdon työsuhde-etuudet

	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	0,5	0,5	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,3	0,3	1,4
<i>Yhteensä</i>	0,8	0,7	3,3

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
<i>Tulos/osake, €</i>	0,07	0,06	0,39
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	37	38	38

Nettovelkaantumisaste, %	139	135	135
Osakekohtainen oma pääoma, €	3,98	3,82	4,06
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,07	0,37

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos – hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot verovaikutuksella oikaistuna
		<hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
Omavaraisuusaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto
		<hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon kohdistus + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät
		<hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo
		<hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), M€	=	Nettotuotot + Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet - Markkinoinnin ja hallinnon kulut +/- Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut +/- Operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut

+/- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot
+/- Operatiiviseen toimintaan liittyvien laskennallisten verojen muutos
+/- Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus
Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, % = Vuotuinen laskennallinen nettotuotto
Sijoituskiinteistöt
- Kehityskohteet
+ Arvioidut ostajan kulut

EPRA "topped up" NYI, (oikaistu alkutuotto), % = Vuotuinen laskennallinen nettotuotto
+ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms
Sijoituskiinteistöt
- Kehityskohteet
+ Arvioidut ostajan kulut