

SPONDA



Osavuositiedot

1.1.–31.3.2014

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

YHTEEENVETO TAMMI-MAALISKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.1-31.3.2013).....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT.....	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT.....	3
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN.....	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2014	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - SUOMI	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ	5
LIIKETOIMINTA JA KIIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.3.2014	5
VUOKRAUSTOIMINTA	7
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	8
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	9
RAHAVIRTA JA RAHOITUS	14
HENKILÖSTÖ	15
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	15
KONSERNIRAKENNE	15
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT.....	16
YHTIÖKOKOUS	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.-31.3.2014 TAULUKKO-OSA	20

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-31.3.2014

YHTEENVETO TAMMI-MAALISKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.1.-31.3.2013)

- Liikevaihto oli 63,5 (66,0) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 44,0 (45,4) milj. euroa. Lasku johtui vuoden 2013 aikana myydyistä kiinteistöistä sekä vuokrausasteen laskusta.
- Liikevoitto oli 31,7 (44,8) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvomuutosta -6,7 (5,5) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,09 (0,09) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 253,4 (3 274,3) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,49 (4,38) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 86,2 (88,2) %.
- Tulevaisuuden näkymiä on muutettu katsauskauden jälkeen 30.4.2014 julkistetun järjestelyn takia.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
Liikevaihto, M€	63,5	66,0	264,3
Nettotuotot, M€	44,0	45,4	190,9
Liikevoitto, M€	31,7	44,8	153,0
Tulos/osake, €	0,04	0,07	0,34
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,09	0,40
Osakekohtainen oma pääoma, €	4,49	4,38	4,64
Omavaraisuusaste, %	39,7	40,8	40,7
Korkokatekerroin	3,1	2,9	3,1

EPRA SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	25,3	26,3	111,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,09	0,39
EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €	5,18	5,09	5,29
EPRA, NNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €	4,37		4,52
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	5,64	6,64	5,84
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %	5,65	6,65	5,84
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %			16,27
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %			11,37

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Katsauskauden jälkeen julkistimme 12 logistiikkakiinteistön ja kiinteistörahastojen, tai niiden omistamien kiinteistöyhtiöiden, myyntiä koskevan aiesopimuksen. Tämä on iso askel Spondan vuoden 2013 syksyllä julkaistun strategian toteuttamisessa. On hienoa, että samalla luomme Suomen kiinteistömarkkinoille lisää toimijoita, kun markkinoille tulee uusi logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin sijoittava yhtiö, Certeum Oy. Sponda on Certeumissa vähemmistöosakkaana enintään 38 %:n omistusosuudella.

Yhtiömme liikevaihto ja nettotuotot laskivat verrattuna viime vuoden vertailukauteen. Lasku johtui pääosin kiinteistöjen myynneistä sekä kiinteistöjen vuokrausasteen laskusta. Suomen talouden positiivisen kehityksen ennusteita on korjattu hieman alaspäin kuluvalle vuodelle, ja tämä näkyy myös Spondan kiinteistöjen vuokraustoiminnassa. Toimistokiinteistöt menestyvät hyvin, etenkin Helsingin keskustassa. Alentunut kulutuskysyntä ja kaupan rakennemuutos ovat lisänneet tyhjän tilan määrää markkinoilla. Vuokratasot ovat molemmilla sektoreilla säilyneet vakaina.

Suurin negatiivinen muutos oli Venäjä-liiketoimintayksikössä, missä Venäjän taloustilanteen heikentyminen vaikutti odotettua nopeammin Spondan nettotuottoihin. Lasku johtui Moskovan kiinteistöveroien noususta ja Ducat II:n vajaakäytön kasvusta.

Kiinteistökehitystoiminnassa olemme suunnitelmienne mukaisessa vauhdissa. Swecolle rakennettavan, Helsingin Ilmalassa sijaitsevan, 15 000 m²:n toimistotalon rakentaminen on alkanut aikataulussa. Lisäksi aloitamme uuden, n. 4 600 m²:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja rakentaminen aloitetaan kesällä 2014.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Yritysjärjestelyn vuoksi Sponda muuttaa tulevaisuuden näkymiään vuodelle 2014 nettotuottojen kehityksen osalta. Taloudellisen vuokrausasteen ennuste ei muutu.

Taloudellinen vuokrausaste

Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on vuoden 2014 lopussa vuoden 2013 lopun tasolla. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Nettotuotot

Aiemman näkymän mukaan vuoden 2014 nettotuottojen (pl. myynnit) arvioitiin olevan vuoden 2013 tasolla. Kun järjestely toteutuu, Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2014 lopussa oleva 175-183 milj. euroa (mukaan lukien myytävien kohteiden nettotuotto omistusajalta). Näkymän muutos perustuu pääosin 12 logistiikkakiinteistön ja rahasto-osuuksien myyntien toteutumiseen syyskuun 2014 lopussa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ - SUOMI

Valtiovarainministeriön huhtikuussa 2014 julkaistun arvion mukaan Suomen bruttokansantuote laski 1,4 % vuonna 2013. BKT:n ennustetaan kääntyvän 0,5 % kasvuun vuoden 2014 aikana. Kasvu perustuu ulkomaankaupan piristymiseen. Yksityisen kulutuksen ei ennakoita kasvavan kuluvana vuonna johtuen ostovoiman vaisusta kehityksestä, työmarkkinoiden tilanteesta ja heikoista tulevaisuuden näkymistä. Työttömyysasteen ennakoidaan nousevan ja olevan tänä vuonna keskimäärin 8,4 %.

Vuoden 2013 lopulla vilkastunut transaktiomarkkina jatkui aktiivisena myös alkuvuodesta 2014. KTI:n mukaan vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen transaktiovolyymi oli 0,63 mrd euroa. Edellisen kerran yli puolen miljardin euron volyymiin vuosineljänneksen aikana päästiin vuonna 2008. Ulkomaisten ostajien osuus vuoden alun kaupoista oli noin 60 %. Ensimmäisellä neljänneksellä suurimpia kiinteistökauppoja olivat mm. Sanoma Oyj:n pääkonttori Sanomatalo ja painotalo Sanomala.

Jones Lang LaSallen mukaan Helsingin Prime-toimistojen vuokrataso ei muuttunut vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana. Sen sijaan Prime-toimistojen tuottovaatimus JLL:n mukaan laski 0,1 %-yksikköä 5,1 %:iin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuotteen kasvu hidastui odotettua enemmän vuonna 2013. Suomen Pankin arvion mukaan BKT kasvoi vuonna 2013 vain 1,3 %, kun kotimaisen kysynnän kasvu hidastui selvästi. Kuluvana vuonna kasvu hidastuu edelleen. Suomen Pankin kasvuennuste on vain 0,5 % johtuen mm. Krimin tapahtumien aiheuttamista investointien lykkääntymisestä.

Transaktiomarkkina oli ensimmäisen neljänneksen aikana selvästi hiljaisempi kuin vuosi sitten. CB Richard Ellisin mukaan kiinteistökauppoja tehtiin vajaan 0,6 mrd dollarin arvosta, kun vuosi sitten vastaava luku oli noin 2,5 mrd dollaria. Tuottovaatimukset eivät CBRE:n mukaan ole muuttuneet ensimmäisen neljänneksen aikana.

CBRE:n mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi yhdellä prosenttiyksiköllä 13 %:iin ensimmäisen neljänneksen aikana. B-luokan tilojen vajaakäyttö pysyi ennallaan, mutta A-luokan tilojen vajaakäyttöaste nousi johtuen suuresta uudistuotannosta.

Vuokratasot pysyivät pääsääntöisesti vuodenvaihteen tasoilla. Ainoastaan A Prime-luokan tilojen vuokraharukan alaraja hieman laski.

Uutta toimistotilaa valmistui ensimmäisen neljänneksen aikana noin 210 000 m², josta A-luokan tilaa noin 130 000 m² ja B-luokan tilaa noin 80 000 m².

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.3.2014

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-maaliskuussa 2014 olivat 44,0 (45,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 56 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 8 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.3.2014 yhteensä 175 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,4 milj. m². Noin 53 % on toimistotilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 33 % 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 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -8,5 (5,0) milj. euroa. Negatiiviseen arvonmuutokseen vuoden ensimmäisellä neljänneksellä vaikuttivat ennen kaikkea ylläpitokulujen muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa ”Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta”.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
M€

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

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa
M€

	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	61,8	35,2	11,7	9,1	0,1	5,7
Ylläpitokulut	-19,1	-10,6	-2,9	-3,5	-0,5	-1,7
Nettovuokratuotot	42,7	24,6	8,8	5,6	-0,4	4,1
Sijoituskiinteistöt 1.1.2014	3 253,3	1 753,3	717,5	426,5	108,2	247,8
Aktivoidut korot 2014	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hankinnat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	8,7	5,9	0,0	0,2	2,2	0,4
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-8,5	0,5	0,1	-0,1	0,0	-8,9
Sijoituskiinteistöt 31.3.2014	3 253,4	1 759,4	717,6	426,6	110,5	239,4
Käyvän arvon muutos %	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,7	6,4	5,8	8,2		9,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,5					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	97	21 449	15,40
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	95	53 048	10,80
<i>Kauden aikana uusitut</i>	47	20 832	14,40

Alkaneet ja päättyneet sopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin segmentteihin eikä 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 1,1 (1,5) %, kauppakeskuksissa 2,1 (0,4) %, logistiikkakiinteistöissä 2,9 (-16,2) % ja Venäjän kiinteistöissä -13,2 (-1,3) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.3.2014	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	88,2*)	90,1	89,6	89,6	89,2
<i>Kauppakeskukset</i>	92,9*)	89,0	90,8	91,1	94,1
<i>Logistiikka, %</i>	71,7	75,2	75,6	75,7	74,8
<i>Venäjä %</i>	88,4	96,0	96,1	97,9	96,8
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,2	87,9	88,0	88,3	88,2

Maantieteellinen alue	31.3.2014	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	89,4	88,1	88,5	87,9	89,0
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	82,8	84,9	84,8	84,9	84,3
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	92,9	94,7	94,9	95,9	96,3
<i>Venäjä, %</i>	88,4	96,0	96,1	97,9	96,8
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,2	87,9	88,0	88,3	88,2

*) 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 toimistokiinteistöissä -1,2 %-yksikköä ja kauppakeskuskiinteistöissä 3,6 %-yksikköä.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli maaliskuun 2014 lopussa 1 179,1 (1 228,3) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 000 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 053 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,9 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,0 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,0 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,7 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 30 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% netto-vuokratuotoista
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	6,1
<i>Energia</i>	0,4
<i>Julkinen sektori</i>	12,7
<i>Kauppa</i>	26,9
<i>Koulutus</i>	1,3
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	4,6
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	4,9
<i>Media/Kustantaminen</i>	2,4
<i>Muut palvelut</i>	13,4
<i>Pankki/Sijoitus</i>	9,8
<i>Rakentaminen</i>	1,6
<i>Teollisuus/valmistus</i>	5,7
<i>Terveydenhuolto</i>	4,0
<i>Tietoliikenne</i>	6,0
<i>Muut</i>	0,2

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,6 (4,6) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,5 (4,7) vuotta, kauppakeskusten 6,2 (6,2) vuotta, logistiikkatilojen 4,6 (4,5) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,5 (2,4) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2014	% vuokratuotosta 31.3.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	11,9	14,6
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,0	9,7
<i>3. vuoden sisällä</i>	13,4	9,5
<i>4. vuoden sisällä</i>	12,3	10,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	8,0	11,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,2	4,3
<i>6. vuoden jälkeen</i>	27,0	26,1
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,2	13,7

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit M€

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	0,3	0,0	33,1
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,1	0,0	0,8
<i>Tasearvo</i>	0,2	0,0	31,9

*) Sisältää myyntikulut

Investoinnit M€

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	-3,1
Ylläpitoinvestoinnit	-5,4	-4,6	-22,6
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-3,3	-3,4	-14,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ilmalan toimistotalon rakentamisen valmisteluun.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

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 asiakkuuksien sekä muiden asiakassuhteen hallintaan liittyvien syiden perusteella, ja se koski kymmentä kiinteistöä.

Toimistokiinteistöt

	1-3/14	1-3/13	1-12/13
Liikevaihto, M€	35,2	35,1	143,0
Nettotuotto, M€	24,6	24,2	104,0
Liikevoitto, M€	22,9	23,1	104,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,6	6,3	6,2
Taloudellinen vuokrausaste -%	88,2	89,2	90,1
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 759,4	1 711,2	1 753,3
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	0,5	1,1	7,6
Vuokrattava pinta-ala, m ²	758 000	763 500	756 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
Myytyt kiinteistöt			
Myyntihinta	0,3	0,0	20,6
Myyntivoitto/ -tappio	0,1	0,0	0,9
Tasearvo	0,2	0,0	19,7
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	-3,1
Ylläpitoinvestoinnit	-4,8	-3,7	-17,9
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-1,1	-2,1	-8,4

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2014	% vuokratuotosta 31.3.2013
1. vuoden sisällä	11,7	10,1
2. vuoden sisällä	9,3	12,0
3. vuoden sisällä	14,6	10,6
4. vuoden sisällä	14,0	8,8
5. vuoden sisällä	6,7	12,9
6. vuoden sisällä	3,3	4,4
6. vuoden jälkeen	22,3	22,9
Toistaiseksi voimassa olevat	18,0	18,4

Kauppakeskukset

	1-3/14	1-3/13	1-12/13
Liikevaihto, M€	11,7	11,6	45,9
Nettotuotto, M€	8,8	8,7	34,9
Liikevoitto, M€	8,1	8,1	29,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,4	7,3	4,4
Taloudellinen vuokrausaste -%	92,9	94,1	89,0
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	717,6	738,5	717,5
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	0,1	-0,2	-3,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²	151 000	157 500	157 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
Myydyt kiinteistöt			
Myyntihinta	0,0	0,0	0,0
Myyntivoitto/ -tappio	0,0	0,0	0,0
Tasearvo	0,0	0,0	0,0
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	0,0	-0,4	-2,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2014	% vuokratuotosta 31.3.2013
1. vuoden sisällä	5,6	5,9
2. vuoden sisällä	6,9	3,1
3. vuoden sisällä	9,5	4,5
4. vuoden sisällä	9,5	14,1
5. vuoden sisällä	8,8	10,2
6. vuoden sisällä	1,1	6,6
6. vuoden jälkeen	55,9	51,3
Toistaiseksi voimassa olevat	2,7	4,4

Logistiikkakiinteistöt

	1-3/14	1-3/13	1-12/13
Liikevaihto, M€	9,1	9,5	38,7
Nettotuotto, M€	5,6	5,7	25,9
Liikevoitto, M€	5,1	4,8	16,9
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,6	5,9	5,5
Taloudellinen vuokrausaste -%	71,7	74,8	75,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	426,6	414,3	426,5
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-0,1	-0,5	-7,7
Vuokrattava pinta-ala, m ²	478 500	480 000	477 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
Myydyt kiinteistöt			
Myyntihinta	0,0	0,0	2,5
Myyntivoitto/ -tappio	0,0	0,0	0,0
Tasearvo	0,0	0,0	2,5
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-0,2	-0,5	-1,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2014	% vuokratuotosta 31.3.2013
1. vuoden sisällä	9,6	14,4
2. vuoden sisällä	11,6	6,3
3. vuoden sisällä	9,7	10,0
4. vuoden sisällä	4,5	7,2
5. vuoden sisällä	9,5	4,2
6. vuoden sisällä	14,2	4,7
6. vuoden jälkeen	25,0	33,0
Toistaiseksi voimassa olevat	15,9	20,4

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2014 lopussa 110,5 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 59,6 milj. euroa ja loput 50,9 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 2,2 milj. euroa, joka kohdistui tulevien kiinteistökehityshankkeiden valmisteluun ja suunnitteluun.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Lokakuussa 2013 Sponda ja Sweco solmivat esisopimuksen Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön rakennutettavasta kolmen rakennuksen toimistokokonaisuudesta. Uudiskohteen rakentaminen on käynnistynyt ja hankkeen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrasaste on 83 %. Toimistorakennusten pinta-ala on yhteensä n. 15 000 m², ja rakennusten alle valmistuu kaksi pysäköintikerrosta, joissa on paikoitustilaa koko hanketta varten noin 277 autolle. Spondalla on mahdollisuus laajentaa toimistokokonaisuutta vielä kahdella toimistorakennuksella.

Ruoholahden Porkkalankadun toimistotaloissa on käynnistynyt kiinteistöjen saneeraushanke Sanoma Media Finland Oy:lle. Hanke on valmis huhtikuussa 2015, ja arvioitu investointi on 6,7 milj. euroa.

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

	1-3/14	1-3/13	1-12/13
<i>Liikevaihto, M€</i>	5,7	7,7	28,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	4,1	5,8	21,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	-5,4	9,7	5,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	6,7	9,4	8,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	88,4	96,8	96,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	239,4	274,0	247,8
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-8,9	4,6	-13,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	44 500	50 500	44 500

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

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	9,9
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	0,0	-0,2
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	9,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,4	0,0	-0,3
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	-0,9

*) Sisältää myyntikulut

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 31.3.2014	% vuokratuotosta 31.3.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	29,0	40,9
<i>2. vuoden sisällä</i>	17,7	12,2
<i>3. vuoden sisällä</i>	19,0	10,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	19,2	19,0
<i>5. vuoden sisällä</i>	12,1	13,8
<i>6. vuoden sisällä</i>	0,4	0,9
<i>6. vuoden jälkeen</i>	2,7	3,2
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahastossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä, Sponda Fund II Ky:ssä sekä Sponda Fund III Ky:ssä. Sponda vastaa Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Kiinteistörahastot-yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	1-3/14	1-3/13	1-12/13
<i>Liikevaihto, M€</i>	1,5	1,7	6,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,2	1,3	5,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	1,9	0,5	2,0

Katsauskaudella rahastoihin ei tehty ulkopuolista käyvän arvon arvostusta. Maaliskuun 2014 lopussa Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli 0,1 (-1,9) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat 1,7 (2,4) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.3.2014 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 66,1 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Maaliskuun lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 162,4 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 31.3.2014 oli 175,2 milj. euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 31.3.2014 oli 103,3 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 109,2 milj. euroa, manageerauksesta.

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. Okhta Mall on Russia Investin ensimmäinen sijoituskohde, ja sen sijoitus projektiin tulee olemaan noin 50 milj. euroa. Okhta Mall -kauppakeskushankkeen osalta Spondan sijoitus on noin 12 milj. euroa vuoden 2013 lopussa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 pörssitiedotteella.

RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 37,4 (35,9) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -9,6 (-15,6) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -21,5 (-28,9) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -15,3 (-13,5) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -1,8 (1,0) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -13,5 (-14,5) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,1 (0,1) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.3.2014 oli 39,7 (40,8) % ja nettovelkaantumisaste 131,0 (122,1) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 816,8 (1 765,5) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,2 (2,4) vuotta. Keskikorko oli 3,1 (3,4) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 78 (70) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,4 (2,4) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,1 (2,9).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui maaliskuun lopussa yhteensä 605 milj. euron syndikoiduista lainoista, 473 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 307 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 433 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 144,6 milj. euroa eli 4,2 % konsernin taseesta.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 119 (122) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 109 (111). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2014 yhteensä 120 (121) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 110 (111). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-maaliskuussa Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -5,5 (-5,9) 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 seitsemän 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 kuuluvat Spondan kiinteistörahastojen hallinnointiyhtiöt ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi oli tammi-maaliskuussa 3,62 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 3,94 euroa ja alin 3,35 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 25,7 milj. kappaletta 92,9 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2014 oli 3,45 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 976,6 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 31.3.2014 yhteensä 9 500 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	33 811 170	11,9
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	136 895 661	48,4
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	34 579 058	12,2
<i>Kotitaloudet</i>	23 276 687	8,2
<i>Yritykset yhteensä</i>	47 263 476	16,7
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 445 191	1,2
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 804 219	1,3
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia ei tehty katsauskaudella.

YHTIÖKOKOUS

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 19.3.2014. Kokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2013 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa tilikaudelta 2013 maksetaan 0,18 euroa osakkeelta. Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin seitsemän (7). Hallitukseen valittiin nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Paul Hartwall ja Leena Laitinen vuoden 2015 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Arja Talman.

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 osavuosisikatsaus ajalta 1.1. – 31.3.2014 on julkistettu. Lisäksi päätettiin, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta ja että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta.

Pörssitiedote varsinaisen yhtiökokouksen päätöksistä on Spondan internet-sivuilla www.sponda.fi > Sijoittajat > Hallinnointi > Yhtiökokoukset.

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 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 2014 Spondan ympäristövastuun tavoitteet liittyvät mm. energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omassa toimistossa sekä yhtiön koko kiinteistökannassa, jätteiden hyödynnettävän osuuden kasvattamiseen, asiakkaiden kanssa solmittujen ympäristökumppanuuksien yhteydessä asetettuihin energiatehokkuustoimenpiteisiin sekä tutkimus- ja kehitystyöhön energiankulutuksen vähentämiseen.

Sponda on allekirjoittanut ilmastositoumuksen yhdessä muiden ilmastokumppanien kanssa. Elinkeinoelämän ja Helsingin kaupungin yhteisissä Ilmastokumppanit-verkoston sitoumuksissa yritykset määrittelevät, miten ne aikovat hillitä ilmastonmuutosta omassa toiminnassaan.

Sponda Oyj:n sitoumukset ovat:

- Spondan kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee 10 % vuoteen 2016 mennessä.
- Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste nousee yli 70 % vuoteen 2014 mennessä.

Spondan Energiatehokkuusohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen energiankulutus on saatu tavoitteiden mukaiseen laskuun. Energiatehokkuusohjelman tavoite, kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen 10 %:lla vuoteen 2016 mennessä, on jo nyt saavutettu. Energiatehokkuusohjelmassa seurataan sähkön, lämmön, veden sekä

kaukokylmän kulutusta. Myös Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste on yli tavoitteen, n. 87 % vuonna 2013.

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.

Suomen talouden arvioidaan kääntyvän maltilliseen nousuun vuoden 2014 aikana. Positiivinen kehitys näkyy kuitenkin kiinteistöjen vuokramarkkinassa noin vuoden viiveellä, ja voi vielä kuluvan vuoden aikana vaikuttaa Spondan toimitilojen vajaakäyttöön negatiivisesti.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisimmät riskit liittyvät tilojen vuokrauksen onnistumiseen sekä rakennuskustannusten nousuun.

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

Sponda Oyj on allekirjoittanut aiesopimuksen, jossa se on sopinut myyvänsä 12 logistiikkakiinteistöä uudelle logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoitusyhtiö Certuum Oy:lle 216,7 milj. eurolla. Kiinteistöjen yhteenlaskettu velaton kauppahinta vastaa vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen käyvän arvon arvostusta.

Kauppa on osa kokonaisjärjestelyä, jossa Sponda on yhdessä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman, Sponda Fund I (SFI), Sponda Fund II (SF II) sekä Sponda Fund III (SF III) kanssa sopinut uuden logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoituksiin erikoistuneen yhtiön perustamisesta ja siitä, että kyseinen yhtiö hankkii Spondan 12 logistiikkakiinteistön lisäksi 22 logistiikka- ja teollisuuskiinteistöä Varmalta, sekä SF I:n, SF II:n ja SF III:n tai kaikki näiden omistamat kiinteistöyhtiöt. Hankittavien kiinteistöjen yhteenlaskettu arvo on n. 920 milj. euroa. Spondasta tulee osana kokonaisjärjestelyä uuden yhtiön vähemmistöosakkeenomistaja arviolta enintään 38 %:n omistusosuudella.

Spondan rahastoihin sijoittaman oman pääoman käypä arvo oli maaliskuun 2014 lopussa 74,8 milj. euroa. Sponda arvioi, että kauppahinta ylittää tämän käyvän arvon noin 2,6 milj. eurolla.

Kaupasta kerrottiin tarkemmin tänään 30.4.2014 klo 8.45 lähetetyssä pörssitiedotteessa.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Yritysjärjestelyn vuoksi Sponda muuttaa tulevaisuuden näkymiään vuodelle 2014 nettotuottojen kehityksen osalta. Taloudellisen vuokrausasteen ennuste ei muutu.

Taloudellinen vuokrausaste

Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on vuoden 2014 lopussa vuoden 2013 lopun tasolla. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Nettotuotot

Aiemman näkymän mukaan vuoden 2014 nettotuottojen (pl. myynnit) arvioitiin olevan vuoden 2013 tasolla. Kun järjestely toteutuu, Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2014 lopussa oleva 175-183 milj. euroa (mukaan lukien myytävien kohteiden nettotuotto omistusajalta). Näkymän muutos perustuu pääosin 12 logistiikkakiinteistön ja rahasto-osuuksien myyntien toteutumiseen syyskuun 2014 lopussa.

30.4.2014
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.-31.3.2014 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma
M€

	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	61,9	64,2	257,2
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,5	1,7	6,8
	63,5	66,0	264,3
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-19,3	-20,1	-71,8
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,4	-1,6
	-19,5	-20,6	-73,4
Nettotuotot	44,0	45,4	190,9
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,1	0,0	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-6,7	5,5	-14,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,1	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,4	-0,5	-2,2
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,1	-5,4	-21,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,1	0,6
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,3	-0,4	-2,0
Liikevoitto	31,7	44,8	153,0
<i>Rahoitustuotot</i>	3,4	13,7	23,3
<i>Rahoituskulut</i>	-18,8	-27,2	-83,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-15,3	-13,5	-59,8
<i>Voitto ennen veroja</i>	16,4	31,3	93,2
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,4	-1,1	-3,8
<i>Laskennalliset verot</i>	-3,0	-6,4	-22,5
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	36,3
Tuloverot yhteensä	-3,5	-7,6	9,9
Katsauskauden voitto	12,9	23,7	103,1
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	12,9	23,7	103,1
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	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>	0,04	0,07	0,34

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	12,9	23,7	103,1
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	-0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-4,1	6,6	16,0
<i>Muuntoerot</i>	-0,2	0,2	-1,0
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	1,2	-1,7	-4,5
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	-3,1	5,0	10,5
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-3,1	5,0	10,4
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	9,8	28,8	113,5
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	9,8	28,8	113,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 253,4	3 274,3	3 253,3
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	88,9	84,1	88,3
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,5	12,7	12,5
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,9	0,8	1,5
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	7,6	32,0	11,1
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	28,0	37,1	27,4

Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 409,7	3 458,3	3 411,4
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	19,8	24,8	33,7
<i>Rahavarat</i>	24,5	21,7	18,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä	52,1	54,2	60,3
Varat yhteensä	3 461,8	3 512,5	3 471,7
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>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-24,8	-27,3	-21,5
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,6	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	186,1	94,0
<i>Muuntoerot</i>	2,1	2,3	1,9
<i>Kertyneet voittovarot</i>	589,9	560,2	628,1
	1 366,1	1 426,1	1 407,5
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
Oma pääoma yhteensä	1 367,9	1 427,9	1 409,3
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 485,1	1 451,3	1 505,5
<i>Muut velat</i>	32,0	33,0	27,2
<i>Laskennalliset verovelat</i>	184,7	212,7	182,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 701,9	1 697,0	1 714,8
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	331,6	314,2	283,3
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	60,4	73,4	64,4
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	392,0	387,6	347,6
Velat yhteensä	2 093,9	2 084,6	2 062,5
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 461,8	3 512,5	3 471,7

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	12,9	23,7	103,1
<i>Oikaisut</i>	27,1	18,0	74,1
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	7,6	5,5	-3,9
<i>Maksetut korot</i>	-10,2	-11,5	-59,5
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,2	0,9
<i>Muut rahoituserät</i>	0,2	1,1	-4,3
<i>Saadut osingot</i>	-	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,5	-1,2	-3,8
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	37,4	35,9	106,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-8,8	-12,9	-50,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-0,9	-2,4	-13,6
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,5	-0,3	-1,2
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	0,2	0,0	38,2
<i>Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit</i>	-	-	0,0
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	0,4	-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-9,6	-15,6	-27,4
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	0,1	-	403,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-	-	-92,8
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-19,1	-19,1	-345,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	48,4	38,3	7,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-14,5
<i>Maksetut osingot</i>	-51,0	-48,1	-48,1
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-21,5	-28,9	-90,1
<i>Rahavarojen muutos</i>	6,3	-8,6	-11,0
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	18,8	30,1	30,1
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,6	0,2	-0,2
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	24,5	21,7	18,8

**Laskelma oman pääoman muutoksista
M€**

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudeelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	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>								23,7	23,7	0,0	23,7
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				5,0					5,0		5,0
<i>Muuntoerot</i>							0,1		0,1		0,1
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				5,0			0,1	23,7	28,8	0,0	28,8
<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>Muutos</i>								-0,4	-0,4	0,0	-0,4
<i>Oma pääoma 31.3.2013</i>	111,0	159,5	433,8	-27,3	0,6	186,1	2,3	560,2	1 426,1	1,8	1 427,9

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	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>								12,9	12,9	0,0	12,9
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-3,3					-3,3		-3,3
<i>Muuntoerot</i>							0,2		0,2		0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-3,3			0,2	12,9	9,8	0,0	9,8
<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>								-0,2	-0,2	0,0	-0,2
<i>Oma pääoma 31.3.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-24,8	0,7	94,0	2,1	589,9	1 366,1	1,8	1 367,9

TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 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 arvoista.

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 sijoituskiinteistöissä 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

Syyskuussa 2013 Spondan hallitus päätti yhtiön uudesta strategiasta. Strategian mukaisesti Sponda suunnittelee Venäjän ja logistiikkakiinteistöjen myyntiä, sekä niistä vapautuvan pääoman sijoittamista uusien kiinteistöjen ostoja ja kiinteistökehityksen kautta. Lisäksi Sponda suunnittelee Kiinteistörahastot-liiketoiminnasta luopumista.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-3/2014</i>	Toimisto- kiinteistöt	Kaupp- keskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	35,2	11,7	9,1	0,3	5,7	1,5	0,0	63,5
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-10,6	-2,9	-3,5	-0,6	-1,7	-0,3	0,0	-19,5
Nettotuotot	24,6	8,8	5,6	-0,3	4,1	1,2	0,0	44,0
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<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	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
<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>	0,5	0,1	-0,1	0,0	-8,9	1,8	0,0	-6,7
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,1	-0,6	-0,4	-0,7	-0,6	-1,1	0,0	-5,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Liikevoitto	22,9	8,1	5,1	-1,0	-5,4	1,9	0,0	31,7
<i>Investoinnit</i>	5,9	0,0	0,2	2,2	0,4	0,9	0,5	10,1
<i>Segmentin varat</i>	1 762,1	717,6	426,6	125,0	239,4	88,9	102,1	3 461,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,2	92,9	71,7		88,4			86,2

Tuloslaskematiedot 1-3/2013	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	35,1	11,6	9,5	0,3	7,7	1,7	0,0	66,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-11,0	-2,9	-3,8	-0,6	-1,9	-0,4	0,0	-20,6
Nettotuotot	24,2	8,7	5,7	-0,3	5,8	1,3	0,0	45,4
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<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>	1,1	-0,2	-0,5	0,0	4,6	0,5	0,0	5,5
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,3	-0,5	-0,3	-0,7	-0,7	-1,3	0,0	-5,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	0,0	-0,1	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,3
Liikevoitto	23,1	8,1	4,8	-1,3	9,7	0,5	0,0	44,8
<i>Investoinnit</i>	5,8	0,4	0,5	1,2	0,1	2,4	0,3	10,6
<i>Segmentin varat</i>	1 713,9	738,5	414,3	150,8	274,0	84,1	136,9	3 512,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,2	94,1	74,8		96,8			88,2

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,07	0,34
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	39,7	40,8	40,7
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	131,0	122,1	125,6
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	4,49	4,38	4,64
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,09	0,40

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q1/2014	Q4/2013	Q3/2013	Q2/2013	Q1/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	63,5	65,3	65,7	67,2	66,0
<i>Nettotuotot, M€</i>	44,0	47,4	49,5	48,6	45,4
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	-6,7	-12,7	0,7	-7,7	5,5
<i>Liikevoitto, M€</i>	31,7	29,5	44,1	34,6	44,8
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-15,3	-15,9	-15,1	-15,3	-13,5
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	12,9	44,0	21,6	13,8	23,7
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 253,4	3 253,3	3 264,7	3 266,5	3 274,3
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 367,9	1 409,3	1 370,0	1 348,9	1 427,9
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 816,8	1 788,8	1 815,6	1 827,6	1 765,5
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,15	0,07	0,04	0,07
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,10	0,11	0,10	0,09
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,18	5,29	5,25	5,17	5,09
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	86,2	87,9	88,0	88,3	88,2

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€	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	12,9	23,7	103,1
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	8,3	-3,1	24,9
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,1	0,0	-0,8
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,1	0,0	0,0
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	1,8	-1,0	0,9
<i>+/- (vii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	2,4	6,6	-16,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	25,3	26,3	111,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,09	0,39

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

M€	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)			
<i>Nettotuotot</i>	44,0	45,4	190,9
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	1,7	2,4	10,7
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,5	-5,8	-23,2
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,3	-1,4
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	39,9	41,7	177,1
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-13,5	-14,5	-58,9
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,4	-1,1	-3,8
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-0,6	0,2	-2,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	25,3	26,3	111,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,09	0,39

Sijoituskiinteistöt M€

	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 253,3	3 261,3	3 261,3
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,0	0,0	3,1
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	8,7	7,9	36,6
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-0,2	0,0	-31,9
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-8,5	5,0	-16,1
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 253,4	3 274,3	3 253,3

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-maaliskuussa 2014 olivat yhteensä 44,0 (45,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 56 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 8 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.3.2014 yhteensä 179 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,4 milj. m². Noin 53 % on toimistotilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 33 % 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 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -8,5 (5,0) milj. euroa. Negatiiviseen arvonmuutokseen vuoden ensimmäisellä neljänneksellä vaikuttivat markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2014 lopussa 110,5 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 59,6 milj. euroa ja loput 50,9 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 2,2 milj. euroa, joka kohdistui tulevien kiinteistökehityshankkeiden valmisteluun ja suunnitteluun.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Lokakuussa 2013 Sponda ja Sweco solmivat esisopimuksen Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön rakennutettavasta kolmen rakennuksen toimistokokonaisuudesta. Uudiskohteen rakentaminen on käynnistynyt ja hankkeen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 83 %. Toimistorakennusten pinta-ala on yhteensä n. 15 000 m², ja rakennusten alle valmistuu kaksi pysäköintikerrosta, joissa on paikoitustilaa koko hanketta varten noin 277 autolle. Spondalla on mahdollisuus laajentaa toimistokokonaisuutta vielä kahdella toimistorakennuksella.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet
M€

	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	12,5	12,5	12,5
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,2	0,2
<i>Vähennykset</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,1	0,0	-0,3
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,5	12,7	12,5

Vaihto-omaisuuskiinteistöt
M€

	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-	-	-
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,8	7,8	7,8

Vastuusitoumukset
M€

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	144,6	141,4	144,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	262,1	264,2	264,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,1	18,6	19,2
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	281,2	282,8	283,4
Vuokra- ja muut vastuut	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Vuokravastuut</i>	91,7	96,1	93,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	2,5	4,6	4,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	27,8	39,9	28,7
Korkojohdannaiset	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013

M€			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	695,5	871,4	695,7
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-31,0	-36,2	-26,7
Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	150,0	-	150,0
Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo	-0,4	-	-0,5
Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo	404,1	300,0	404,1
Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo	1,5	0,7	3,0
Valuuttajohdannaiset	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
M€			
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	9,1	10,3	9,5
Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo	0,0	0,0	0,1
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	9,1	10,3	9,5
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	0,0	-0,2	0,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
M€			
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*	187,4	337,4	187,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*	4,9	30,1	6,9

*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 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	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,5	0,4	1,9
Osakeperusteiset etuudet	0,5	0,5	1,4
Yhteensä	0,9	1,0	3,3

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 $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x $\frac{\text{Korolliset nettoraahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
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 +/- Etuusperusteiset 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 + Rahoitusinstrumenttien käypä arvo + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poisterosta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo
		<hr/>
		Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt} - \text{Kehityskohteet} + \text{Arvioidut ostajan kulut}}$
EPRA “topped up” NYI, (oikaistu alkutuotto), %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto} + \text{Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms}}{\text{Sijoituskiinteistöt} - \text{Kehityskohteet} + \text{Arvioidut ostajan kulut}}$