

Osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2012



SPONDA

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.6.2012

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.6.2012 (vertailukausi 1.1.-30.6.2011)

- Liikevaihto kasvoi 10 %, ja oli 132,3 (120,2) milj. euroa.
- Nettotuotot kasvoivat 12 % vertailukaudesta, 94,6 (84,5) milj. euroon.
- Liikevoitto oli 92,9 (107,4) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvomuutosta 8,8 (28,3) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,18 (0,18) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 233,9 (3 098,5) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,03 (3,92) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste nousi 88,9 (88,2) %:iin.
- Tulevaisuuden näkymät pysyvät muuttumattomina.
- Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -29,8(-32,4) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 2,5 (-1,0) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -32,3 (-31,3) milj. euroa.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.4.-30.6.2012 (vertailukausi 1.4.-30.6.2011)

- Liikevaihto oli 66,2 (61,6) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 48,5 (44,9) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 49,2 milj. euroa (70,0 milj. euroa). Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 6,0 (25,2) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,10 (0,11) euroa.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -15,7 (-19,8) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,2 milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -15,5 milj. euroa.

Konsernin tunnusluvut

	4-6/2012	4-6/2011	1-6/2012	1-6/2011	1-12/2011
Liikevaihto, M€	66,2	61,6	132,3	120,2	248,2
Nettotuotot, M€	48,5	44,9	94,6	84,5	179,4
Liikevoitto, M€	49,2	70,0	92,9	107,4	209,6
Tulos/osake, €	0,08	0,13	0,15	0,19	0,39
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,10	0,11	0,18	0,18	0,37
Nettovarallisuus/osake, €			4,03	3,92	4,06
Omavaraisuusaste, %			37	38	38
Korkokatekerroin			2,6	2,9	2,7

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	4-6/2012	4-6/2011	1-6/2012	1-6/2011	1-12/2011
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	20,6	20,0	39,5	37,2	75,4
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,07	0,07	0,14	0,13	0,27
EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €			4,82	4,66	4,84
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			6,49	6,32	6,39
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %			6,50	6,32	6,40

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

Spondan vuokraustoiminta jatkaa vahvaa kehitystään. Yhtiön nettotuotot nousivat noin 12 % vuoden 2011 vastaavaan kauteen verrattuna. Nousu johtuu paitsi kiinteistöjen ostoista, myös vuokratasojen noususta sekä onnistuneista vuokrauksista. Olen erityisen iloinen Spondan sijoituskiinteistöjen taloudellisen vuokrausasteen positiivisesta kehityksestä. Varsinkin toimitustilojen osalta kehitys on ollut hyvä ottaen huomioon markkinatilanne. Spondan taloudellinen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa 88,9 %.

Yleinen taloustilanne heijastuu myös kiinteistömarkkinaan, ja arvioin pääkaupunkiseudun kiinteistöjen vajaakäytön laskun tasaantuneen. Helsingin ydinkeskustassa toimisto- ja liiketilojen kysyntä jatkuu kuitenkin hyvänä, ja vuokratkin pitävät tasonsa. Kiinteistöjen sijainti on korostunut entisestään, ja uskonkin Spondan kiinteistöjen hyvän sijainnin olevan meille kilpailuetu kiristyvässä markkinatilanteessa.

Käynnissä olevat kiinteistökehityshankkeet, Citycenter sekä Ruoholahden toimitustalo, etenevät aikataulussa. Citycenterissä rakennetaan parhaillaan viimeistä vaihetta, jossa rakennetaan liiketiloja kiinteistön Keskuskadun puolelle.

Ennen investointipäätöksen tekemistä Ratinan kauppakeskuksen osalta odotamme edelleen tyydyttävän ennakkovuokraustason saavuttamista.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuoden 2012 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö on vuoden 2011 lopun tasolla. Arvio perustuu tiedossa oleviin muutoksiin vuokrasopimuskannassa ja jo solmittuihin vuokrasopimuksiin.

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.

Toimintaympäristö Suomi

Euroalueen talouden kehitys jatkuu epävakaina pankkien tukitarpeen lisääntyessä. Epävarmuus näkyy myös Suomen kansantaloudessa, jonka ennustetaan supistuvan tilapäisesti tämän vuoden lopussa. Seuraaville vuosille ennustetaan hidasta kasvua. Euroopan mittakaavassa Suomen talouden näkymät ovat vakaat, josta kertoo kesäkuun lopulla vahvistettu toinen AAA-luottoluokitus (Fitch).

Kiinteistömarkkinoilla varovaisuus on pitkittänyt myyntiprosesseja. Markkinoilla on tarjolla hyviä kohteita, mutta kauppojen toteutuminen kestää kauan. Kiinteistökauppoja on tehty ensimmäisen puolen vuoden aikana noin 0,95 mrd eurolla. Kahtena edellisenä vuotena

alkuvuoden volyyymi oli samaa suuruusluokkaa, joten tämänkin vuoden transaktiovolyymi on jäämässä alhaiseksi.

Helsingin prime-alueiden toimistojen vajaakäyttöasteet ja tuottovaatimukset ovat olleet laskussa jo pitkälti toista vuotta. Samanaikaisesti vuokratasot ovat kehittyneet positiivisesti. Valmistuvan uudistuotannon ja talouden näkymien johdosta vajaakäyttöasteen ennakoidaan kuitenkin olevan kääntymässä nousuun useimmilla alueilla. Vuokrien nousu ja tuottovaatimusten lasku tasaantuvat samalla.

Vuokrakysyntä on pysynyt tasaisena alkuvuoden ja kysynnän oletetaan jatkuvan samanlaisena myös loppuvuoden. Kysynnän kasvua ei vaatimattoman talouskehityksen takia ole odotettavissa tälle vuodelle. Keskustan vuokratasot nousevat KTI:n arvion mukaan noin 4 % kuluvan vuoden aikana. Keskustan vuokramarkkinaan tulee lähivuosina vaikuttamaan Töölönlahden uusi toimistokeskittymä, jonka aiheuttaman vuokralaiskierron myötä noin 40.000 m²:lle etsitään uusia vuokralaisia.

Toimintaympäristö Venäjä

Suomen Pankin mukaan Venäjän bruttokansantuote kasvoi 4,3 % vuonna 2011. Vuoden 2012 ja 2013 ennusteet ovat pysyneet ennallaan eli 3,7 %:ssa. Yksityinen kulutus on keskeinen tekijä lähivuosien kasvussa.

Kiinteistökauppa on edelleen käynyt vilkkaana, joskaan ei vuoden 2011 ennätystahtiin. Transaktiovolyymi vuoden ensimmäisellä puoliskolla on noin 2,4 mrd dollaria, kun se viime vuonna vastaavaan aikaan oli noin 3,6 mrd dollaria (JLL).

Moskovan toimistojen vajaakäyttöasteen laskevan trendin ennakoidaan jatkuvan loppuvuoden, koska uudistuotanto ei vastaa kasvavaa kysyntää. Vajaakäyttö on ollut alkuvuodesta laskussa kaikilla osamarkkinoilla. Tällä hetkellä Moskovan keskustassa sijaitsevien kiinteistöjen vajaakäyttöaste on 9 % (CBRE) ja keskimääräinen vajaakäyttöaste on noin 12 %:n tasolla. Vuokratasojen ennakoidaan nousevan vajaakäyttöasteen laskun myötä.

Nyt rakenteilla olevat toimistotilat valmistuvat vuosina 2012-2013, jonka jälkeen näkyvissä ei ole merkittävää uudisrakentamista Moskovan keskusta-alueelle. Jatkossa uudistuotanto tulee keskittymään kolmannen kehätien ulkopuolelle. Huolimatta uudistuotannon kohdistumisesta etäämmälle keskustasta, tulee keskusta-alue pitämään asemansa vuokramarkkinoilla.

Pietarissa markkinamuutokset ovat olleet maltillisia. Vajaakäyttöaste on alkuvuodesta laskenut B-luokan kohteissa ja pysynyt ennallaan A-luokan kohteissa. Vuokratasot ovat vastaavasti nousseet B-luokan kohteissa ja pysyneet entisellään A-luokan kohteissa. Vuokrissa ei ole vastaavaa nousupainetta kuin Moskovassa, koska kysyntä on vähäisempää ja uutta tilaa on pian tulossa suhteellisen paljon, kun 2009 ja 2010 aloitetut kohteet valmistuvat.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-30.6.2012

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 puoliskolla 94,6 (84,5) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 53 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.6.2012 yhteensä 202 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.

Kesäkuun 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa 4,7 (27,9) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa 3,7 (26,2) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa onnistuneet vuokraukset ja markkinavuokrien muutokset. Positiivinen arvonmuutos Venäjällä aiheutui lähes kokonaan valuuttakurssien muutoksista. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa tekee Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Lausunnot kiinteistöjen arvonmäärittämisestä ovat Spondan internet-sivuilla [www.sponda.fi/sijoittajat>taloudellinen kehitys](http://www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen_kehitys). Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta M€

	4-6/12	4-6/11	1-6/12	1-6/11	1-12/11
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	-1,7	6,7	-1,7	13,6	16,2
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	0,0	17,5	0,0	17,5	17,5
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	0,9	0,7	-0,3	5,6	8,2
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-4,9	-12,7	-11,7	-24,6	-50,6
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	6,5	15,3	14,7	19,4	44,7
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	0,4	-1,2	1,1	1,0	2,7
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	2,5	-0,1	2,6	-4,6	0,4
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	3,7	26,2	4,7	27,9	39,0
<i>Kiinteistörahastot</i>	0,6	-2,6	0,6	-2,6	-4,4
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	1,6	1,5	3,5	2,9	5,0
<i>Konserni yhteensä</i>	6,0	25,2	8,8	28,3	39,6

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä, 1.1.-30.6.2012 M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	129,1	71,7	21,1	22,4	0,3	13,6
<i>Ylläpitokulut</i>	-36,9	-20,3	-5,1	-7,4	-0,9	-3,2
<i>Nettovuokratuotot</i>	92,2	51,3	16,1	15,0	-0,7	10,4
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2012</i>	3 165,7	1 644,0	586,1	449,0	262,0	224,6
<i>Aktivoidut korot 2012</i>	0,3	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0
<i>Hankinnat</i>	52,8	15,3	0,0	0,0	0,0	37,5
<i>Investoinnit</i>	24,3	14,1	1,1	0,7	8,2	0,2
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	-1,5	0,0	0,0	1,5	0,0
<i>Myynnit</i>	-13,9	-1,1	-0,6	0,0	-12,1	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	4,7	10,7	-3,0	-5,3	-1,3	3,5
<i>Sijoituskiinteistöt 30.6.2012</i>	3 233,9	1 681,6	583,6	444,3	258,7	265,8
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,1	0,7	-0,5	-1,2	-0,5	1,6
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,9	6,4	5,9	8,1		9,8
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,7					

Vuokraustoiminta

Vuoden toisella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	85	24 344	12,21
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	105	35 100	12,06
<i>Kauden aikana uusitut</i>	36	32 626	10,34

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

Sponda laskee kiinteistöjensä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRA:n suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimisto- ja liikelakiinteistöissä 8,0 %, kauppakeskuksissa -10,0 %, logistiikkakiinteistöissä 0,4 % ja Venäjän kiinteistöissä 8,9 %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011	30.9.2011	30.6.2011
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	89,2	88,7	88,4	88,6	88,5
<i>Kauppakeskukset</i>	93,8	93,9	94,1	93,5	94,3
<i>Logistiikka, %</i>	78,0	78,1	78,1	78,3	78,3
<i>Venäjä, %</i>	99,0	98,7	98,7	98,8	98,3
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,9	88,4	88,2	88,2	88,2

<i>Maantieteellinen alue</i>	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011	30.9.2011	30.6.2011
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	87,8	87,9	85,6	86,8	86,7
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	86,2	85,6	86,2	86,0	86,0
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	94,2	94,3	96,1	95,3	95,7
<i>Venäjä, %</i>	99,0	98,7	98,7	98,8	98,3
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,9	88,4	88,2	88,2	88,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli kesäkuun 2012 lopussa 1 278,8 (1 266,7) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 178 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 296 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (9,9 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,2 % vuokratuotoista), HOK Elanto (3,7 % vuokratuotoista) ja Sampo Pankki (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 30 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokrasta
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	5,8 %
<i>Energia</i>	0,5 %
<i>Julkinen sektori</i>	11,7 %
<i>Kauppa</i>	27,1 %
<i>Koulutus</i>	1,1 %
<i>Logistiikka/liikenne</i>	6,1 %
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	4,9 %
<i>Media/kustantaminen</i>	1,5 %
<i>Muut palvelut</i>	12,3 %
<i>Pankki/sijoitus</i>	10,9 %
<i>Rakentaminen</i>	1,8 %
<i>Teollisuus/valmistus</i>	6,9 %
<i>Terveystieteet</i>	3,9 %
<i>Tietoliikenne</i>	5,3 %
<i>Muut</i>	0,2 %

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,8 (5,0) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,0 (5,2) vuotta, kauppakeskusten 6,6 (6,8) vuotta, logistiikkatilojen 4,2 (4,5) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,7 (2,5) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2012	% vuokratuotosta 30.6.2011
1. vuoden sisällä	14,7	13,4
2. vuoden sisällä	11,0	11,5
3. vuoden sisällä	8,2	10,3
4. vuoden sisällä	6,5	5,3
5. vuoden sisällä	12,6	6,4
6. vuoden sisällä	5,5	9,1
6. vuoden jälkeen	28,2	30,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,3	13,8

Investoinnit/divestoinnit

Tammi-kesäkuussa 2012 Sponda myi sijoituskiinteistöjä 15,2 milj. eurolla, joista kirjattiin 1,3 milj. euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 13,9 milj. euroa. Kiinteistöjä ostettiin 52,8 milj. eurolla.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 11,7 milj. euroa, josta vuoden toisella neljänneksellä 4,9 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin 12,5 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa 6,9 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat vuoden aikana pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan Citycenterin uudistamistyöhön sekä Ruoholahdessa sijaitsevan toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

Toimisto- ja liiketilat

	4-6/12	4-6/11	1-6/12	1-6/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	36,5	33,0	71,7	63,4	132,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	27,2	24,3	51,3	44,5	95,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	33,6	27,8	58,4	49,5	99,2
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,1		6,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,2	88,5	88,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 681,6	1 619,4	1 644,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			10,7	8,6	10,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			785 500	778 000	780 500

Tammi-kesäkuussa 2012 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 1,5 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,4 milj. euron myyntivoitto. Vuoden toisella neljänneksellä ei myyty toimisto- ja liiketilakiinteistöjä. Kiinteistöjä ostettiin tammi-kesäkuussa 15,3 milj. eurolla. Ostot toteutuivat vuoden toisella neljänneksellä. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 9,8 milj. euroa, josta vuoden toisella neljänneksellä investoitiin 3,8 milj. euroa.

Toimisto- ja liiketilojen sopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2012	% vuokratuotosta 30.6.2011
1. vuoden sisällä	12,5	9,0
2. vuoden sisällä	10,1	12,0
3. vuoden sisällä	10,3	10,7
4. vuoden sisällä	7,5	7,0
5. vuoden sisällä	11,3	7,2
6. vuoden sisällä	6,2	9,1
6. vuoden jälkeen	24,8	28,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	17,2	16,8

Kauppakeskukset

	4-6/12	4-6/11	1-6/12	1-6/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,3	9,8	21,1	20,0	40,4
<i>Nettotuotto, M€</i>	8,0	7,4	16,1	15,3	31,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	4,9	8,8	12,7	12,1	35,4
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,0		6,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			93,8	94,3	94,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			583,6	566,5	586,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-3,0	-2,4	5,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			156 500	145 000	157 500

Kauppakeskus-yksikön negatiivinen arvonmuutos aiheutui tuottovaatimuksen muutoksesta, kun yksi iso vuokrasopimus uusittiin aiempaa alemmalla tasolla. Aleneminen aiheutui aikaisempaan vuokraan sisältyneen investointikorvauksen päättymisestä.

Katsauskaudella myytiin kauppakeskusiinteistöjä 1,1 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,5 milj. euron myyntivoitto. Vuoden toisella neljänneksellä ei myyty kauppakeskusiinteistöjä. Myyntien kiinteistöjen tasearvot olivat yhteensä 0,6 milj. euroa. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 1,1 milj. euroa, josta toisella neljänneksellä toteutui 0,5 milj. euroa.

Kauppakeskusten sopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2012	% vuokratuotosta 30.6.2011
1. vuoden sisällä	7,7	11,6
2. vuoden sisällä	4,5	4,2
3. vuoden sisällä	4,1	4,7
4. vuoden sisällä	2,9	1,8
5. vuoden sisällä	18,1	4,7
6. vuoden sisällä	2,0	10,6
6. vuoden jälkeen	56,6	56,5
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	4,3	5,8

Logistiikkatilat

	4-6/12	4-6/11	1-6/12	1-6/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	11,2	10,5	22,4	20,4	42,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,6	7,4	15,0	13,3	28,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	2,3	10,1	9,0	20,8	35,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,5		5,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			78,0	78,3	78,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			444,3	446,2	449,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-5,3	8,1	8,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			533 500	536 500	534 500

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin tammi-kesäkuun 2012 aikana 0,7 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa 0,5 milj. euroa.

Logistiikkatilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2012	% vuokratuotosta 30.6.2011
<i>1. vuoden sisällä</i>	17,3	12,1
<i>2. vuoden sisällä</i>	14,0	12,5
<i>3. vuoden sisällä</i>	7,7	13,8
<i>4. vuoden sisällä</i>	3,1	2,6
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,5	3,7
<i>6. vuoden sisällä</i>	2,1	5,5
<i>6. vuoden jälkeen</i>	30,9	29,7
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	18,5	20,1

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2012 lopussa 258,7 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 91,8 milj. euroa ja loput 166,9 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Kesäkuun 2012 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 8,2 milj. euroa, josta vuoden toisella neljänneksellä 4,9 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Citycenterin peruskorjaukseen ja Ruoholahden toimistotalon 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>	22,0	11,3
<i>Aktivoidut korkokulut 30.6.2012 mennessä, M€</i>	13,2	0,1
<i>Valmistumisaika</i>	2012	huhtikuu 2013

*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

Citycenter-projektissa korttelin viimeisen vaiheen rakennustyöt, jotka käsittävät Keskuskadun puoleiset liiketilat sekä nk. Saarisen pihan kattamisen, etenevät suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen kokonaisinvestointi on 134 milj. euroa.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen on käynnissä, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan aikataulussa 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

	4-6/12	4-6/11	1-6/12	1-6/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	6,9	6,2	13,6	12,6	25,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	5,3	4,6	10,4	9,4	18,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	7,3	20,0	12,3	21,7	36,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			10,2		9,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			99,0	98,3	98,7
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			265,8	218,7	224,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			3,5	13,7	20,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			50 500	46 500	46 500

Venäjän kiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-kesäkuussa 2012, yhteensä 3,5 milj. euroa, johtui pääosin valuuttakurssien muutoksista sekä 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) ja Bakhrushina House -kiinteistöjä Moskovassa ja OOO Adastra – kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2012	% vuokratuotosta 30.6.2011
<i>1. vuoden sisällä</i>	30,4	39,1
<i>2. vuoden sisällä</i>	18,8	16,9
<i>3. vuoden sisällä</i>	5,2	10,6
<i>4. vuoden sisällä</i>	11,8	5,3
<i>5. vuoden sisällä</i>	20,3	9,1
<i>6. vuoden sisällä</i>	11,3	12,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	2,2	6,6
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	n/a	n/a

Kesäkuussa 2012 Sponda osti Moskovan keskustassa sijaitsevan Bakhrushina House -toimistotalon 47 milj. dollarilla UFG Real Estatelta. Kohteen lähtötuotto on yli 9,5 %.

Bakhrushina House sijaitsee osoitteessa Bakhrushina Street 32, Puistokehän (Garden Ring) ja Bakhrushina Streetin risteyksessä. Lähellä Paveletskayan metroasemaa ja rautatieasemaa sijaitsevalta toimistotalolta on erinomaiset yhteydet Domodedovon kansainväliselle lentokentälle ja Moskovan eteläisiin kaupunginosiin. Vuonna 2002 valmistuneessa rakennuksessa on vuokrattavaa toimisto- ja liiketilaa yhteensä noin 4 000 m². Täyteen vuokratusta kiinteistössä toimii useita alansa johtavia, kansainvälisestikin tunnettuja yrityksiä.

Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahastossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä, Sponda Fund II Ky:ssä sekä heinäkuussa 2012 perustetussa Sponda Fund III Ky:ssä. Sponda vastaa sekä rahastojen että niiden hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallintointipalkkion. Kiinteistörahastot-segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

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

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija teki käyvän arvon arvostuksen sekä Sponda Fund I että Sponda Fund II -rahastoissa. Arvioitsijat olivat Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co. Käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa 0,6 (-2,6) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa 0,6 (-2,6) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat tammi-kesäkuussa 3,5 (2,9) milj. euroa, ja vuoden toisella neljänneksellä 1,6 (1,5) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.6.2012 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 91,4 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Kesäkuun 2012 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 171,5 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston salkun käypä arvo 30.6.2012 oli 188,4 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 130 milj. euroa, managerauksesta.

Syyskuussa 2011 perustettuun Russian Invest -nimiseen sijoitusyhtiöön ei ole tehty sijoituspäätöksiä kesäkuun 2012 loppuun mennessä.

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 50,6 (47,5) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -69,8 (-172,7) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 28,4 (118,8) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -29,8(-32,4) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 2,5 (-1,0) milj. euroa johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -32,3 (-31,3) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,3 (1,7) euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.6.2012 oli 37 (38) % ja nettovelkaantumisaste 142 (139) %. Sponda muuttaa laatumisperiaatteita IAS 12 Tuloverot –standardin osalta vuoden 2013 alusta. Muutoksella on noin 1 %-yksikön positiivinen vaikutus konsernin omavaraisuusasteeseen.

Korollinen vieras pääoma oli 1 844,9 (1 740,6) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (2,9) vuotta. Keskikorko oli 3,6 (3,9) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 74 (85) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,0 (2,5) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,6 (2,9).

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 30.6.2012 yhteensä 675 milj. euron syndikoiduista lainoista, 324 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 234 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 612 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 139,9 milj. euroa eli 4,1 % konsernin taseesta.

Sponda laski liikkeeseen 150 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan toukokuussa 2012. Viisivuotinen laina erääntyy 29.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,125 % vuotuista korkoa. Lainaa merkitsi yhteensä 39 sijoittajaa ja laina ylimerkittiin. Lainaa on listattu NASDAX OMX Helsingissä. Lainasta saatavat varat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 125 (120) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 113 (108). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2012 yhteensä 119 (123) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 107 (111). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat tammi-kesäkuussa -11,6 (-11,7) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa -5,9 (-6,0) milj. euroa.

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 ansaintajaksolle 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 keskimurssi tammi-kesäkuussa 2012 oli 3,07 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 3,50 euroa ja alin 2,72 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 43,1 milj. kappaletta 132,2 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 29.6.2012 oli 2,95 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 835,1 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-kesäkuussa 2012 Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Yhtiöllä oli 30.6.2012 yhteensä 9 318 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	62 205 723	22,0
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	132 807 857	46,9
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	11 142 188	3,9
<i>Kotitaloudet</i>	22 845 740	8,1
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 725 561	16,5
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	4 292 044	1,5
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 056 349	1,1
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

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.

Huhtikuussa 2012 Elinkeinoelämän ja Helsingin kaupungin yhteinen Ilmastokumppaniverkosto kokoontui ensimmäisen kerran Helsingin kaupungintalolla. Tapaamisessa kaupunginjohtaja Jussi Pajunen allekirjoitti ilmastositoumuksen usean yrityksen, Sponda mukaan lukien, kanssa. 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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Heinäkuussa 2012 Sponda perusti uuden kiinteistörahaston, Sponda Fund III:n, jonka pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevat logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt. Rahaston tavoite koko on 170 milj. euroa. Rahaston noin 90 milj. euron lähtösijoitussalkku koostuu kiinteistörahaston osakkaiden myymistä kiinteistöistä. Sponda myi rahastolle logistiikkakiinteistöjä 32,5 milj. euron arvosta. Kaupalla ei ole Spondalle tulosvaikutusta.

Spondan omistusosuus rahastosta on noin 38 %. Muut rahastossa mukana olevat sijoittajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera. Kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun rahaston ja sen kiinteistöjen hallinnoinnista vastaa Sponda.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuoden 2012 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö on vuoden 2011 lopun tasolla. Arvio perustuu tiedossa oleviin muutoksiin vuokrasopimuskannassa ja jo solmittuihin vuokrasopimuksiin.

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.

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.

3.8.2012
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€

	4-6/2012	4-6/2011	1-6/2012	1-6/2011	1-12/2011
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	64,6	59,8	129,1	116,8	241,5
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,6	1,7	3,0	3,2	6,4
	66,2	61,6	132,3	120,2	248,2
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-17,4	-16,4	-37,1	-35,0	-67,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,3	-0,6	-0,7	-1,3
	-17,7	-16,7	-37,7	-35,7	-68,8
<i>Nettotuotot</i>	48,5	44,9	94,6	84,5	179,4
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,4	-0,1	1,3	0,1	7,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	6,0	25,2	8,8	28,3	39,6
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,4	0,0	-0,4	0,0	0,7
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	-1,8	0,0	-1,8	-1,8
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,4	-0,4	-0,8	-0,8	-1,6
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,5	-5,6	-10,8	-10,9	-21,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	7,9	0,1	8,0	8,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	0,5	-0,1	0,1	0,1	-0,6
<i>Liikevoitto</i>	49,2	70,0	92,9	107,4	209,6
<i>Rahoitustuotot</i>	6,8	5,7	17,2	8,4	14,0
<i>Rahoituskulut</i>	-22,5	-25,5	-46,9	-40,7	-89,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-15,7	-19,8	-29,8	-32,4	-75,6
<i>Voitto ennen veroja</i>	33,5	50,2	63,1	75,1	134,0
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,8	-0,8	-1,5	-1,6	-3,1
<i>Laskennalliset verot</i>	-7,8	-10,0	-14,0	-15,0	-25,1
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-8,6	-10,8	-15,5	-16,5	-16,2
<i>Katsauskauden voitto</i>	24,9	39,5	47,6	58,6	117,8
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	24,9	39,5	47,6	58,6	117,8
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,08	0,13	0,15	0,19	0,39

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	4-6/2012	4-6/2011	1-6/2012	1-6/2011	1-12/2011
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	24,9	39,5	47,6	58,6	117,8
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>					
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-2,0	-3,8	-2,6	12,1	-11,9
<i>Muuntoerot</i>	-0,5	0,1	-0,3	0,0	0,0
<i>Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	0,3	1,0	0,7	-3,1	2,4
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-2,2	-2,7	-2,2	9,0	-9,5
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	22,7	36,8	45,4	67,6	108,3
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	22,7	36,8	45,4	67,6	108,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
<i>VARAT</i>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 233,9	3 098,5	3 165,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	68,0	65,8	65,5
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,8	13,4	13,1
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,6	0,5	0,6
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyriyksissä</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	11,0	8,5	5,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	34,4	26,2	43,8
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 377,9	3 230,2	3 311,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,9	8,5	7,9
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	31,3	24,0	41,9
<i>Rahavarat</i>	35,6	20,8	26,4
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	74,8	53,3	76,1
<i>Varat yhteensä</i>	3 452,7	3 283,5	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>	0,3	0,7	0,5
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-31,9	-11,6	-30,0
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	468,8	415,6	475,0
	1 271,0	1 238,5	1 279,4
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,7	1,7	1,7
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 272,7	1 240,2	1 281,1
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 398,7	1 173,2	1 380,8
<i>Muut velat</i>	41,8	19,1	39,7
<i>Laskennalliset verovelat</i>	236,8	225,4	235,7
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 677,3	1 417,8	1 656,2
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	446,2	567,4	374,1
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	56,6	58,2	75,9
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	502,7	625,5	449,9
<i>Velat yhteensä</i>	2 180,0	2 043,3	2 106,2
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 452,7	3 283,5	3 387,3

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-6/2012	1-6/2011	1-12/2011
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	47,6	58,6	117,8
Oikaisut	39,3	17,7	44,5
Nettokäyttöpääoman muutos	2,6	6,7	6,7
Saadut korot	0,4	0,4	1,4
Maksetut korot	-38,2	-34,0	-66,8
Muut rahoituserät	1,5	-1,6	-3,0
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot	-	1,5	1,5
Maksetut/saadut verot	-2,6	-1,7	-3,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	50,6	47,5	99,2
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-77,6	-174,4	-226,6
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-1,9	-8,5	-10,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,2	-0,3
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	9,8	2,2	5,9
Luovutustulot osakkuusyhtiöistä	-	8,2	8,2
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	-	0,0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-69,8	-172,7	-222,9
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	150,0	287,4	757,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-79,3	-335,2	-782,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	14,4	219,5	201,3
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-11,4	-11,4	-11,4
Maksetut osingot	-45,3	-41,6	-41,6
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	28,4	118,8	123,6
<i>Rahavarojen muutos</i>			
Rahavarat kauden alussa	26,4	27,0	27,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,0	0,2	-0,4
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	35,6	20,8	26,4

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
M€**

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen-arvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien 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	9,0				58,6	67,6	0,0	67,6
<i>Osingonjako</i>								-41,6	-41,6		-41,6
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-8,4	-8,4		-8,4
<i>Osakeanti</i>						21,7			21,7		21,7
<i>Muutos</i>								0,1	0,1		0,1
<i>Oma pääoma 30.6.2011</i>	111,0	159,5	0,7	-11,6	0,6	433,8	129,0	415,6	1 238,5	1,7	1 240,2
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen-arvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien 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>			-0,3	-2,0				47,6	45,4	0,0	45,4
<i>Osingonjako</i>								-45,3	-45,3		-45,3
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-8,6	-8,6		-8,6
<i>Muutos</i>								0,1	0,1		0,1
<i>Oma pääoma 30.6.2012</i>	111,0	159,5	0,3	-31,9	0,6	433,8	129,0	468,8	1 271,0	1,7	1 272,7

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.

Muutos laadintaperiaatteisiin

Sponda muuttaa laatimisperiaatteita IAS 12 Tuloverot -standardin osalta vuoden 2013 alusta IAS 8 14 (b) perusteella. Nykyisen laatimisperiaatteen mukaan Sponda arvioi, 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 ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muutoksella tulee olemaan merkittävä vaikutus Spondan konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöistä kirjattaviin laskennallisiin veroihin.

Tuloslaskelma segmenteittäin

M€

Tuloslaskelmatiedot 1-6/2012

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	71,7	21,1	22,4	0,4	13,6	3,0	0,0	132,3
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-20,3	-5,1	-7,4	-1,0	-3,2	-0,6	0,0	-37,7
Nettotuotot	51,3	16,1	15,0	-0,6	10,4	2,4	0,0	94,6
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	1,3
<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	-0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4
<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>	10,7	-3,0	-5,3	-1,2	3,5	4,1	0,0	8,8
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,0	-0,8	-0,7	-1,8	-1,6	-2,7	0,0	-11,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3
Liikevoitto	58,4	12,7	9,0	-3,4	12,3	3,8	0,0	92,9

<i>Investoinnit</i>	28,1	1,1	0,7	8,2	37,7	1,9	0,1	77,8
<i>Segmentin varat</i>	1 684,2	583,6	444,3	273,2	265,8	68,0	133,6	3 452,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,2	93,8	78,0		99,0			88,9

Tuloslaskelmatiedot 1-6/2011

	Toimisto- ja liikeilat	Kauppakes- kukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	63,4	20,0	20,4	0,5	12,6	3,2	0,0	120,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-18,9	-4,7	-7,1	-1,1	-3,2	-0,7	0,0	-35,7
Nettotuotot	44,5	15,3	13,3	-0,6	9,4	2,6	0,0	84,5
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<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. arvonalennus</i>	0,0	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	8,6	-2,4	8,1	-0,1	13,7	0,3	0,0	28,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-3,8	-0,8	-0,8	-2,0	-1,4	-3,0	0,0	-11,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	7,8	8,0
Liikevoitto	49,5	12,1	20,8	-4,3	21,7	-0,1	7,8	107,4

<i>Investoinnit</i>	153,9	11,9	15,6	18,6	0,6	8,5	0,0	209,1
<i>Segmentin varat</i>	1 622,1	566,5	446,2	262,1	218,7	65,8	102,1	3 283,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,5	94,3	78,3		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, korkokatto-optioiden preemioilla, myyntivoitoilla ja -tappioilla, liikearvon poistoilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiön mielestä ovat ei-operatiivisia eriä.

M€	4-6/12	4-6/11	1-6/12	1-6/11	1-12/11
<i>Operatiivinen tulos</i>					
Nettotuotot	48,5	44,9	94,6	84,5	179,4
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	1,6	1,5	3,5	2,9	5,0
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-5,9	-6,0	-11,7	-11,7	-23,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,6	0,1	0,3	0,5	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-17,1	-17,1	-34,6	-30,5	-69,0
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,9	-0,8	-1,6	-1,6	-3,0
Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-6,2	-2,5	-11,0	-6,8	-14,0
Operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	20,6	20,0	39,5	37,2	75,4
<i>Ei-operatiivinen tulos</i>					
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,4	-0,1	1,3	0,1	7,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	4,3	23,7	5,3	25,4	34,6
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-0,4	0,0	-0,4	0,0	0,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvomuutos	0,0	-1,8	0,0	-1,8	-1,8
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	7,8	0,0	7,5	7,5
Rahoitustuotot ja -kulut	1,4	-2,7	4,8	-1,8	-6,6
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	0,1	0,0	0,1	0,0	-0,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-1,6	-7,5	-3,0	-8,1	-11,1
Laskennallisten verojen verokantamuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	4,2	19,5	8,1	21,3	42,4

Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin

	Q2/2012	Q1/2012	Q4/2011	Q3/2011	Q2/2011
Liikevaihto, M€	66,2	66,0	64,9	63,1	61,6
Nettotuotot, M€	48,5	46,1	47,6	47,3	44,9
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€	6,0	2,8	6,8	4,6	25,2
Liikevoitto, M€	49,2	43,6	55,1	47,1	70,0
Rahoitustuotot ja -kulut, M€	-15,7	-14,0	-20,4	-22,9	-19,8

<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	24,9	22,7	40,7	18,6	39,5
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 233,9	3 177,4	3 165,7	3 128,8	3 098,5
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 272,7	1 258,5	1 281,1	1 243,0	1 240,2
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 844,9	1 787,0	1 754,8	1 740,6	1 740,6
<i>Tulos/osake, €</i>	0,08	0,07	0,14	0,06	0,13
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,09	0,10	0,09	0,11
<i>EPRA NAV</i>	4,82	4,76	4,84	4,68	4,66
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	88,9	88,4	88,2	88,2	88,2

Sijoituskiinteistöt M€

	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 165,7	2 870,6	2 870,6
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	52,8	142,2	150,4
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	24,3	58,3	109,1
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-13,9	-2,2	-7,0
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,3	1,7	3,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	4,7	27,9	39,0
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 233,9	3 098,5	3 165,7

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat vuoden 2012 ensimmäisellä puoliskolla 94,6 (84,5) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 53 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.6.2012 yhteensä 202 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.

Kesäkuun 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa 4,7 (27,9) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa 3,7 (26,2) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa onnistuneet vuokraukset ja markkinavuokrien muutokset. Positiivinen arvonmuutos Venäjällä aiheutui lähes kokonaan valuuttakurssien muutoksista. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa tekee Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Lausunnot kiinteistöjen arvonmäärittämisistä ovat Spondan internet-sivuilla

www.sponda.fi>sijoittajat>taloudellinen kehitys. 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 sekä nk. Saarisen pihan kattamisen, etenevät suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen kokonaisinvestointi on 134 milj. euroa.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen on käynnissä, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan aikataulussa 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€

	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,1	13,6	13,6
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,1	0,1
<i>Vähennykset</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,3	-0,3	-0,7
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,8	13,4	13,1

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.6.2012

M€

	30.6.2012	30.6.2011	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	-1,8
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,9	8,5	7,9

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€

	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	139,9	141,0	140,4
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	18,5	18,9	19,2
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	287,6	288,1	288,3

Vuokra- ja muut vastuut	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
M€			
<i>Vuokravastuut</i>	96,1	99,3	97,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	15,8	15,6	15,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	26,7	4,4	28,6
Korkojohdannaiset	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
M€			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	847,0	1 067,8	972,4
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-42,5	-15,7	-39,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	405,0	590,0	565,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,4	7,4	1,6
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
Valuuttajohdannaiset	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
M€			
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	7,9	5,6	7,0
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,2	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	7,9	4,6	7,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-0,1	-0,1	-0,2
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</i>			
M€			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	337,4	222,4	337,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	9,1	-6,3	-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€

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet

	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,1	1,0	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,7	0,9	1,4
<i>Yhteensä</i>	1,8	1,9	3,3

Konsernin tunnusluvut

	4-6/2012	4-6/2011	1-6/2012	1-6/2011	1-12/2011
<i>Tulos/osake, €</i>	0,08	0,13	0,15	0,19	0,39
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			37	38	38
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			142	139	135
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,03	3,92	4,06
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,11	0,18	0,18	0,37

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &-/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{ Liikearvon kohdistus} \\ &+ \text{ Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{ Varausten muutokset} \\ &+/- \text{ Etuusperusteiset eläkekulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikutteiset verot} \\ &+/- \text{ Muut erät} \end{aligned}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

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 <u>+/- Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus</u> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, % =		<u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</u> Sijoituskiinteistöt - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut
EPRA "topped up" NYI, (oikaistu alkutuotto), % =		Vuotuinen laskennallinen nettotuotto <u>+ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms</u> Sijoituskiinteistöt - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut