

SPONDA



Osavuositiedot

1.1.–30.6.2013

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.

YHTEENVETO TAMMI-KESÄKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.1.-30.6.2012)	3
YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.4.-30.6.2012).....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2013.....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - SUOMI	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ.....	5
LIIKETOIMINTA JA KIIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.6.2013	5
VUOKRAUSTOIMINTA	7
INVESTOINNIT JA DIVESTOINNIT	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	9
RAHAVIRTA JA RAHOITUS	14
HENKILÖSTÖ	15
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	15
KONSERNIRAKENNE	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	16
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT.....	17
SPONDAN JOHTO	17
YMPÄRISTÖVASTUU.....	17
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT.....	18
NÄKYMÄT VUODELLE 2013.....	18
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET.....	18
SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-30.6.2013 TAULUKKO-OSA	19

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.6.2013

YHTEENVETO TAMMI-KESÄKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.1.-30.6.2012)

- Konsernin liikevaihto oli 133,2 (132,3) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 94,0 (94,6) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 79,4 (93,0) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -2,2 (8,8) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,19 (0,18) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 266,5 (3 233,9) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,43 (4,22) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,3 (88,9) %.
- Tulevaisuuden näkymät pysyvät muuttumattomina.
- Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -28,8 (-29,8) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,5 (2,5) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -29,3 (-32,3) milj. euroa.

YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.4.-30.6.2012)

- Liikevaihto oli 67,2 (66,2) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 48,6 (48,5) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 34,6 (49,3) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta -7,7 (6,0) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,10 (0,10) euroa.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -15,3 (-15,7) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,5 (-0,2) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -14,8 (-15,5) milj. euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	4-6/2013	4-6/2012	1-6/2013	1-6/2012	1-12/2012
<i>Liikevaihto, M€</i>	67,2	66,2	133,2	132,3	264,6
<i>Nettuotot, M€</i>	48,6	48,5	94,0	94,6	192,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	34,6	49,3	79,4	93,0	210,5
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,08	0,11	0,15	0,37
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,10	0,19	0,18	0,40
<i>Nettovarallisuus/osake, €</i>			4,43	4,22	4,45
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			38,9	38,4	41,3
<i>Korkokatekerroin</i>			2,9	2,6	2,8

EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	4-6/2013	4-6/2012	1-6/2013	1-6/2012	1-12/2012
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	21,0	20,7	41,3	39,6	83,1
<i>EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,07	0,07	0,15	0,14	0,29
<i>EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,12	4,85	5,12
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,43	6,49	6,61
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			6,44	6,50	6,63

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Spondan toisen neljänneksen tulos oli tasaisen vahva. Konsernin taloudellinen vuokrausaste on jälleen noussut. Tämä on hyvä saavutus markkinatilanteessa, jossa talous taantuu ja vuokrakysyntä on heikkoa. Spondan toimitusalojen vuokraustilanne kehittyi positiivisesti, ja taloudellinen vuokrausaste on noussut 89,6 %:iin eli 0,4 %-yksikköä edelliseen neljännekseen verrattuna. Vaikka logistiikkatilojen vuokrausaste on edelleen haasteenamme, laski tämänkin segmentin vajaakäyttö. Suomen vienti on pysynyt erittäin alhaisella tasolla, mikä osaltaan on vaikuttanut logistiikkatilojen kysyntään.

Helsingin ydinkeskustan kiinteistöjen arvot ovat säilyneet vakaina. Laskupaine kohdistuu pääkaupunkiseudun reuna-alueille, missä tuottovaatimusten nousu, markkinavuokrien lasku ja vajaakäytön kasvu ovat aiheuttaneet kiinteistöjen arvojen alenemista. Matalan korkotason aikana uskomme prime-kiinteistöjen arvojen säilyvän tulevaisuudessakin vakaina. Moskovan kiinteistöjen arvoihin on vaikuttanut negatiivisesti pääasiassa toisella vuosineljänneksellä toteutunut maanvuokrien nousu.

Olemme edelleen aktiivisia Ratinan kauppakeskushankkeen suhteen. Vaikka ennakkovuokrausaste ei vielä ole investointipäätöstä tukevalla tasolla, tavoitteemme on aloittaa projekti tulevan syksyn aikana. Tampereen Ratinan kauppakeskuksen rakennuttamisen aloittamisesta tiedotetaan, kun päätös investoinnista on tehty.

NÄKYMÄT VUODELLE 2013

Sponda arvioi, että vuoden 2013 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö on vuoden 2012 lopun tasolla. Arvio perustuu jo solmittuihin vuokrasopimuksiin, ja ennustettuihin muutoksiin vuokrasopimuksissa.

Vuoden 2013 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan kasvavan hieman vuoteen 2012 verrattuna. Kasvu perustuu Helsingin ydinkeskustan toimitusalojen vuokratasojen nousuun ja valmistuviin kiinteistökehityskohteisiin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ - SUOMI

Suomen talous ei kasvanut vuoden 2013 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote laskee 0,4 % vuonna 2013 ja kasvaa 1,2 % vuonna 2014. Ennusteen mukaan käänne maltilliseen kasvuun tapahtuu vuoden 2013 toisen puoliskon aikana. Ennusteiden heikentymisen taustalla ovat euroalueen pitkittynyt kriisi, teollisuustuotannon lasku ja viennin sekä yksityisen kulutuksen heikentyneet näkymät.

Tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kiinteistöjen transaktiovolyymi oli hieman yli 0,3 mrd euroa. Toinen neljännes on ollut myös varsin hiljainen. KTI:n ennakkotietojen mukaan vuoden alkupuoliskon volyyymi oli noin 0,78 mrd euroa, mikä tarkoittaa, että vuoden 2013 transaktiovolyymi on jäämässä 2000-luvun alhaisimmaksi.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoille on tulossa vuonna 2013 uutta tilaa yli 100 000 m², minkä jälkeen rakentamisen ennakoitaan hiipuvan.

Vallitsevassa taloustilanteessa valmistuva uusi tilakanta kasvattaa vajaakäyttöä ja luo siten laskupaineita markkinavuokriin. KTI:n mukaan pääkaupunkiseudun tyhjän tilan määrä on kasvanut erityisesti Espoossa ja Vantaalla.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ

Suomen Pankin mukaan Venäjän bruttokansantuote kasvoi 3,4 % vuonna 2012. Kasvu on hidastunut alkuvuodesta 2013 ja useiden ennusteiden mukaan se jää vuonna 2013 alle 3 %:iin. Talouskasvun hidastuminen johtuu erityisesti öljyn hinnan laskusta ja maailmantalouden epävarmoista näkymistä. Yksityinen kulutus kasvaa edelleen.

Transaktiomarkkina on päässyt hyvään vauhtiin vuoden 2013 alkupuoliskolla. Muutaman ison kaupan johdosta ensimmäisen vuosineljänneksen volyyymi nousi yli 2 mrd dollarin. Vuoden 2013 kokonaisvolyymin uskotaan yltävän viime vuoden tasolle. (CB Richard Ellis)

CB Richard Ellisin mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste laski hieman vuoden 2012 aikana. Vuonna 2013 A-luokan tilojen vajaakäyttöasteen uskotaan pysyvän nykyisellään ja B-luokan tilojen hieman laskevan. Uutta toimistotilaa on valmistumassa vuonna 2013 yli 800 000 m², joka on selvästi enemmän kuin vuonna 2012 (noin 500 000 m²). Markkinavuokrien ennustetaan myös pysyvän nykyisellä tasolla.

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.6.2013

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-kesäkuussa 2013 yhteensä 94,0 (94,6) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 48,6 (48,5) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 55 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 12 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.6.2013 yhteensä 182 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m². Noin 53 % on toimisto- ja liiketilaa, 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.

Kesäkuun 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa teki Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuoden 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla oli -4,2 (4,7) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa -9,3 (3,7) milj. euroa. Negatiiviseen arvonmuutokseen vaikuttivat pääosin tuottovaatimusten muutokset Helsingin ydinkeskustan ulkopuolella Suomessa, sekä valuuttakurssien ja ylläpitokulujen muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa ”Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta”.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	-5,7	-1,7	-5,7	-1,7	20,9
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	1,9	0,9	2,2	-0,3	-0,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-5,0	-4,9	-9,5	-11,7	-28,5
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	5,3	6,5	10,0	14,7	26,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-3,3	0,4	-2,0	1,1	-0,1
Valuuttakurssien muutos	-2,5	2,5	0,8	2,6	0,4
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-9,3	3,7	-4,2	4,7	24,9
Kiinteistörahastot	-0,6	0,6	-2,5	0,6	0,6
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	2,2	1,6	4,5	3,5	7,5
Konserni yhteensä	-7,7	6,0	-2,2	8,8	33,0

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa

	Yhteensä	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
Vuokratuotot	129,5	72,5	22,0	19,5	0,2	15,3
Ylläpitokulut	-38,1	-20,8	-5,8	-6,9	-0,9	-3,7
Nettovuokratuotot	91,4	51,8	16,2	12,6	-0,7	11,5
Sijoituskiinteistöt 1.1.2013	3 261,3	1 705,7	736,7	414,4	135,1	269,4
Aktivoidut korot 2013	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
Hankinnat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	17,6	12,1	1,0	0,7	3,7	0,1
Siirrot segmenttien välillä	0,0	-0,4	0,0	-1,4	1,8	0,0
Myynnit	-8,3	-8,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-4,2	0,0	1,3	-4,3	0,0	-1,2
Sijoituskiinteistöt 30.6.2013 (*	3 266,5	1 709,1	739,0	409,5	140,6	268,3
*Sisältää myös myytävissä olevat sijoituskiinteistöt						
Käyvän arvon muutos %	-0,1	0,0	0,2	-1,0	0,0	-0,4
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,8	6,5	5,6	8,2		9,7
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,5					

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>	110	32 079	21,18
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	44	38 795	16,50
<i>Kauden aikana uusitut</i>	105	31 695	17,50

Alkanee 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 0,8 (8,0) %, kauppakeskuksissa -0,5 (-10,0) %, logistiikkakiinteistöissä -9,5 (0,4) % ja Venäjän kiinteistöissä -1,4 (8,9) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12
<i>Toimisto- ja liikelilat, %</i>	89,6	89,2	89,4	89,3	89,2
<i>Kauppakeskukset</i>	91,1	94,1	93,0	93,1	93,8
<i>Logistiikka, %</i>	75,7	74,8	75,6	76,7	78,0
<i>Venäjä %</i>	97,9	96,8	95,4	93,5	99,0
Koko kiinteistökanta, %	88,3	88,2	88,1	88,0	88,9

Maantieteellinen alue	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	87,9	89,0	88,3	87,9	87,8
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	84,9	84,3	85,0	85,5	86,2
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	95,9	96,3	95,7	94,8	94,2
<i>Venäjä, %</i>	97,9	96,8	95,4	93,5	99,0
Koko kiinteistökanta, %	88,3	88,2	88,1	88,0	88,9

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli kesäkuun 2013 lopussa 1 306,3 (1 278,8) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 110 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 199 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,9 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,6 % vuokratuotoista), HOK Elanto (3,7 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,5 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 29 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra- tuotoista
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	6,3
<i>Energia</i>	0,2
<i>Julkinen sektori</i>	11,8
<i>Kauppa</i>	27,0
<i>Koulutus</i>	1,4
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	5,4
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	5,0
<i>Media/Kustantaminen</i>	2,1
<i>Muut palvelut</i>	12,4
<i>Pankki/Sijoitus</i>	11,1
<i>Rakentaminen</i>	1,7
<i>Teollisuus/valmistus</i>	6,0
<i>Terveydenhuolto</i>	4,0
<i>Tietoliikenne</i>	5,4
<i>Muut</i>	0,2

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,7 (4,8) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,0 (5,0) vuotta, kauppakeskusten 6,3 (6,6) vuotta, logistiikkatilojen 4,3 (4,2) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,2 (2,7) vuotta. Vuokrasopimukset eräännyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2013	% vuokratuotosta 30.6.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	15,5	14,7
<i>2. vuoden sisällä</i>	8,2	11,0
<i>3. vuoden sisällä</i>	8,5	8,2
<i>4. vuoden sisällä</i>	13,6	6,5
<i>5. vuoden sisällä</i>	8,6	12,6
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,0	5,5
<i>6. vuoden jälkeen</i>	28,3	28,2
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,4	13,3

INVESTOINNIT JA DIVESTOINNIT

Kiinteistökaupat M€

	1.4.-30.6.2013	1.1.-30.6.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	8,7	8,7	61,8
<i>Myyntivoitto</i>	0,4	0,4	2,5
<i>Tasearvo</i>	8,3	8,3	59,3
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-53,1

Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja kiinteistökehitykseen M€

	1.4.-30.6.2013	1.1.-30.6.2013	2012
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-4,9	-9,5	-28,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-4,6	-8,0	-47,5

Investoinnit ja divestoinnit yhteensä M€

	1.4.-30.6.2013	1.1.-30.6.2013	2012
<i>Investoinnit ja divestoinnit yhteensä (laskettu myytyjen kiinteistöjen myyntihinnasta)</i>	-0,8	-8,8	-67,2

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskushankkeen valmistelutöihin sekä huhtikuussa 2013 valmistuneen, Ruoholahdessa sijaitsevan, toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

Toimisto- ja liikelakiinteistöt

	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	36,9	36,5	72,5	71,7	143,9
<i>Nettotuotto, M€</i>	27,2	27,2	51,8	51,3	104,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	25,4	33,6	47,4	58,4	130,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,2	6,1	6,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,6	89,2	89,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 709,1	1 681,6	1 705,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			0,0	10,7	31,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			764 500	785 500	763 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Toimisto- ja liiketilakiinteistöissä olivat:

	1.4.-30.6.2013	1.1.-30.6.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i> Myyntihinta</i>	8,7	8,7	16,0
<i> Myyntivoitto</i>	0,4	0,4	1,6
<i> Tasearvo</i>	8,3	8,3	14,4
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-15,2
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-4,1	-7,8	-20,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-2,2	-4,3	-10,3
<i>Investoinnit ja divestoinnit yhteensä</i> <i>(laskettu myydyt kiinteistöjen myyntihinnasta)</i>	2,4	-3,4	-29,9

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2013	% vuokratuotosta 30.6.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	10,7	12,5
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,6	10,1
<i>3. vuoden sisällä</i>	8,5	10,3
<i>4. vuoden sisällä</i>	13,4	7,5
<i>5. vuoden sisällä</i>	9,3	11,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	3,7	6,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	26,0	24,8
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	17,7	17,2

Kauppakeskukset

	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,9	10,3	22,0	21,1	42,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,9	8,0	16,2	16,1	32,3
<i>Liikevoitto, M€</i>	7,2	4,9	16,4	12,7	25,7
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			5,9	6,0	6,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			91,1	93,8	93,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			739,0	583,6	736,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			1,3	-3,0	-5,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			157 500	156 500	156 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

	1.4.-30.6.2013	1.1.-30.6.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	-	-	1,1
<i>Myyntivoitto</i>	-	-	0,5
<i>Tasearvo</i>	-	-	0,6
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,6	-1,0	-5,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-15,6
Investoinnit ja divestoinnit yhteensä <i>(laskettu myydyt kiinteistöjen myyntihinnasta)</i>	-0,6	-1,0	-20,3

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2013	% vuokratuotosta 30.6.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	5,4	7,7
<i>2. vuoden sisällä</i>	4,1	4,5
<i>3. vuoden sisällä</i>	5,2	4,1
<i>4. vuoden sisällä</i>	16,1	2,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	7,2	18,1
<i>6. vuoden sisällä</i>	5,9	2,0
<i>6. vuoden jälkeen</i>	52,3	56,6
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	3,9	4,3

Logistiikkakiinteistöt

	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,0	11,2	19,5	22,4	42,3
<i>Nettotuotto, M€</i>	6,9	7,6	12,6	15,0	28,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	2,8	2,3	7,6	9,0	22,4
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			6,1	6,5	6,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			75,7	78,0	75,6
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			409,5	444,3	414,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-4,3	-5,3	-4,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			480 000	533 500	485 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

	1.4.-30.6.2013	1.1.-30.6.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	-	-	31,5
<i>Myyntivoitto</i>	-	-	-
<i>Tasearvo</i>	-	-	31,5
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,2	-0,7	-1,9
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-0,1
Investoinnit ja divestoinnit yhteensä <i>(laskettu myytyjen kiinteistöjen myyntihinnasta)</i>	-0,2	-0,7	29,5

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2013	% vuokratuotosta 30.6.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	15,6	17,3
<i>2. vuoden sisällä</i>	4,6	14,0
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,7	7,7
<i>4. vuoden sisällä</i>	9,0	3,1
<i>5. vuoden sisällä</i>	2,2	6,5
<i>6. vuoden sisällä</i>	5,5	2,1
<i>6. vuoden jälkeen</i>	31,9	30,9
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	21,4	18,5

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2013 lopussa 140,6 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 92,5 milj. euroa ja loput 48,1 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 3,7 milj. euroa, joka kohdistui tulevien kiinteistökehityshankkeiden valmisteluun ja suunnitteluun.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Tällä hetkellä Spondalla ei ole aktiivisia kiinteistökehityshankkeita.

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. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty, mutta kohteen ennakkovuokraus on edennyt.

Venäjä

	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	7,6	6,9	15,3	13,6	28,7
<i>Nettotuotto, M€</i>	5,7	5,3	11,5	10,4	22,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	-0,9	7,3	8,8	12,3	25,7
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			9,1	10,2	9,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			97,9	99,0	95,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			268,3	265,8	269,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-1,2	3,5	6,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			50 500	50 500	50 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

	1.4.-30.6.2013	1.1.-30.6.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i> Myyntihinta</i>	-	-	-
<i> Myyntivoitto</i>	-	-	-
<i> Tasearvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-37,8
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,1	-0,1	-0,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-0,2
<i>Investoinnit ja divestoinnit yhteensä</i> <i>(laskettu myytyjen kiinteistöjen myyntihinnasta)</i>	-0,1	-0,1	-38,4

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

	% vuokratuotosta 30.6.2013	% vuokratuotosta 30.6.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	47,2	30,4
<i>2. vuoden sisällä</i>	7,4	18,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,2	5,2
<i>4. vuoden sisällä</i>	16,4	11,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	13,8	20,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	1,2	11,3
<i>6. vuoden jälkeen</i>	2,8	2,2
<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 sekä rahastojen että niiden hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Kiinteistörahastot-yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	1,7	1,5	3,4	3,0	6,5
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,3	1,2	2,6	2,4	5,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	1,4	2,0	1,9	3,8	8,0

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija teki käyvän arvon arvostuksen Sponda Fund I Ky, Sponda Fund II Ky ja Sponda Fund III Ky -rahastoissa. Arvioitsijat olivat Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co. Tammi-kesäkuussa 2013 Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli -2,5 (0,6) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa -0,6 (0,6) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat tammi-kesäkuussa 4,5 (3,5) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 2,2 (1,6) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.6.2013 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 70,8 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Kesäkuun 2013 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 169,1 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 30.6.2013 oli 186,8 milj. euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 30.6.2013 oli 105,6 milj. euroa, ja sen tavoitekoko on 170 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 120 milj. euroa, manageerauksesta.

Kiinteistösijoitusyhtiö 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 yhtiön sijoitus projektiin tulee olemaan noin 50 milj. euroa. Spondan osuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Okhta Mall -kauppakeskushankkeen osalta Spondan sijoitus on noin 14 milj. euroa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 lähetetyllä prössitiedotteella.

RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 54,0 (50,6) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -18,5 (-69,8) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -50,5 (28,4) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -28,8 (-29,8) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,5 (2,5) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta

rahoitustuotot ja –kulut olivat -29,3 (-32,3) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,2 (0,3) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.6.2013 oli 38,9 (38,4) % ja nettovelkaantumisaste 134,4 (136,4) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 827,6 (1 844,9) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,1 (2,8) vuotta. Keskikorko oli 3,3 (3,6) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 68 (74) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,5 (2,0) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 2,9 (2,6).

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 30.6.2013 yhteensä 675 milj. euron syndikoiduista lainoista, 324 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 269 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 460 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 410 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,0 milj. euroa eli 4,1 % konsernin taseesta.

Kesäkuussa 2013 Sponda allekirjoitti jatkosopimuksen Helaban (Landesbank Hessen Thüringen Girozentrale) kanssa 85 milj. euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Sopimuksella jatketaan alun perin keväällä 2014 erääntyvää lainaa kevääseen 2018 saakka. Lainan marginaali vastaa nykyistä markkinatasoa ja lainan keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) vastaavat Spondan muiden lainojen kovenantteja.

Sponda lunasti takaisin alun perin 130 milj. euron hybridilainasta (oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina) jäljellä olevan 92,8 milj. euroa lainaehtojen mukaisesti 27.6.2013. Laina laskettiin liikkeeseen 27.6.2008. Toteutetun järjestelyn jälkeen yhtiöllä jää vain yksi 95 milj. euron hybridilaina, joka laskettiin liikkeeseen 5.12.2012.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 122 (125) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 111 (113). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2013 yhteensä 122 (119) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 111 (107). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-kesäkuussa 2013 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -12,3 (-11,5) 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.

Spondalla on lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on neljä kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2011-2013, 2012—2014, 2013—2015 ja 2014-2016. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2011-31.12.2013 sekä 1.1.2012-31.12.2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuottoprosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina. Ansaintajakson 1.1.2013-31.12.2015 ansaintakriteerit sisältävät edellisten lisäksi konsernin omavaraisuusasteen ansaintajakson lopussa. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

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 ja 1.2.2013.

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 Sponda Asset Management Oy, ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi tammi-kesäkuussa 2013 oli 3,83 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,42 euroa ja alin 3,51 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 61,2 milj. kappaletta 236,3 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 28.6.2013 oli 3,62 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1.024,7 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 18.3.2013 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 28.6.2013 yhteensä 8 828 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	34 523 190	12,2
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	139 627 090	49,3
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	34 003 812	12,0
<i>Kotitaloudet</i>	21 506 029	7,6
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 253 712	16,3
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 821 360	1,3
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 340 269	1,2
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 15.4.2013: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 0,0 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 15.4.2013: HC LPN Holding Oy Ab (Hartwall Capital oy Ab) ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,56 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Spondan hallituksessa on seitsemän jäsentä: Kaj-Gustaf Bergh, Klaus Cawén, Christian Elfving, Tuula Entelä, Juha Laaksonen, Arja Talma, ja Raimo Valo. Hallituksen puheenjohtaja on Kaj-Gustaf Bergh ja varapuheenjohtaja Klaus Cawén.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Kaj-Gustaf Bergh ja Christian Elfving 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), Christian Elfving (jäsen) ja Juha Laaksonen (jäsen).

Rakenne ja –palkitsemisvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Kaj-Gustaf Bergh (puheenjohtaja), Klaus Cawén (varapuheenjohtaja) ja Tuula Entelä (jäsen).

SPONDAN 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 2013 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. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennettiin Spondan omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitellaan kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusten alentamista.

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.

Sponda ja Nordea solmivat ympäristötehokkuuteen kannustavan Green Lease -vuokrasopimuksen Kaivokatu 12:n toimipisteeseen. Yhtiöt tavoittelevat yhdessä energiasäästöjä ja pyrkivät vähentämään kiinteistön käytöstä aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Uudessa Green Lease -vuokrasopimusmallissa yhtiöt ovat sopineet yhteisistä tavoitteista ja hyvitysmallista, jotka kannustavat Nordean käytössä olevissa tiloissa ympäristöä säästäviin ratkaisuihin ja energiankulutuksen pienentämiseen. Kumpikin osapuoli on sitoutunut vähentämään kiinteistön energian ja veden kulutusta. Lisäksi tavoitteena on vähentää kiinteistössä syntyvän jätteen määrää ja nostaa jätteiden hyötykäyttöaste 90 %.

Spondan omistamalle, keväällä 2013 valmistuneelle Ruoholahden Ankkuri -toimistotalolle myönnettiin LEED® Gold –sertifikaatti heinäkuussa 2013. Helsingin Ruoholahdessa, osoitteessa Itämerenkatu 23 sijaitsevan toimistotalon päävuokralainen on Talentum Oyj.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Heinäkuussa 2013 Sponda myi Pietarin keskustassa sijaitsevat Business Center NRC ja Inform Future -nimiset toimistotalot venäläisille NRC-Management ja IF-Management -omaisuudenhoitoyhtiöille yhteensä 9,9 milj. eurolla. Kohteet myytiin hieman ensimmäisen neljänneksen 2013 käyvän arvon arvostusta korkeammalla hinnalla.

NÄKYMÄT VUODELLE 2013

Sponda arvioi, että vuoden 2013 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö on vuoden 2012 lopun tasolla. Arvio perustuu jo solmittuihin vuokrasopimuksiin, ja ennustettuihin muutoksiin vuokrasopimuksissa.

Vuoden 2013 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan kasvavan hieman vuoteen 2012 verrattuna. Kasvu perustuu Helsingin ydinkeskustan toimitilojen vuokratason nousuun ja valmistuviin kiinteistökehityskohteisiin.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUKSET

Sponda arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ovat säilyneet muuttumattomina. Keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Euroopan talouskriisistä, joka jatkuu edelleen. Kyseiset riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen sekä Suomessa että Venäjällä.

Suomen talouden kehitykseen vaikuttaa erityisesti Euroopan julkisen talouden velkakriisin jatkuminen. Talouden heikko kehitys 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.

Merkittävät muutokset markkinakoroissa ja marginaaleissa voivat vaikuttaa negatiivisesti Spondan taloudelliseen tulokseen sekä osaltaan hidastaa kiinteistöliiketoiminnan kasvua.

2.8.2013
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.

SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-30.6.2013 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma
M€

	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	65,4	64,6	129,6	129,1	257,8
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,7	1,6	3,4	3,0	6,5
	67,2	66,2	133,2	132,3	264,6
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-18,2	-17,4	-38,3	-37,1	-71,1
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,4	-0,3	-0,8	-0,6	-1,3
	-18,6	-17,7	-39,2	-37,7	-72,4
Nettotuotot	48,6	48,5	94,0	94,6	192,2
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,4	0,4	0,4	1,3	2,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-7,7	6,0	-2,2	8,8	33,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	-0,4	0,0	-0,4	5,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,7	-0,4	-1,2	-0,8	-2,0
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,7	-5,4	-11,1	-10,7	-20,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,1	0,1	0,1	0,4
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,3	0,5	-0,7	0,1	-0,1
Liikevoitto	34,6	49,3	79,4	93,0	210,5
<i>Rahoitustuotot</i>	0,7	6,8	14,4	17,2	35,9
<i>Rahoituskulut</i>	-16,0	-22,5	-43,2	-46,9	-94,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-15,3	-15,7	-28,8	-29,8	-58,8
<i>Voitto ennen veroja</i>	19,4	33,5	50,7	63,2	151,8
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,8	-0,8	-1,9	-1,5	-3,7
<i>Laskennalliset verot</i>	-4,8	-8,0	-11,2	-13,7	-33,8
Tuloverot yhteensä	-5,6	-8,7	-13,1	-15,2	-37,5
Katsauskauden voitto	13,8	24,8	37,5	48,0	114,2
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	13,8	24,8	37,5	48,0	114,3
<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>	0,04	0,08	0,11	0,15	0,37

Konsernin laaja tuloslaskelma M€

	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	13,8	24,8	37,5	48,0	114,2
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>					
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	8,3	-2,0	14,9	-2,6	-3,1
<i>Muuntoerot</i>	-0,7	-0,5	-0,5	-0,3	0,1
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-1,6	0,9	-3,3	0,6	0,4
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	6,0	-1,6	11,1	-2,3	-2,5
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	6,0	-1,6	11,1	-2,3	-2,6
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	19,8	23,2	48,6	45,7	111,6
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	19,8	23,2	48,6	45,7	111,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase M€

	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012	1.1.2012
<i>VARAT</i>				
<i>Pitkäaikaiset varat</i>				
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 256,8	3 233,9	3 261,3	3 165,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	87,1	68,0	83,6	65,5
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,6	12,8	12,5	13,1
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,9	0,6	0,7	0,6

<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	14,6	10,8	21,2	5,0
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	32,9	43,3	38,4	44,0
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 422,2	3 386,6	3 435,0	3 311,1
<i>Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt</i>	9,7	0,0	0,0	0,0
<i>Lyhytaikaiset varat</i>				
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,9	7,8	7,9
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	24,7	31,3	48,9	41,9
<i>Rahavarat</i>	14,2	35,6	30,1	26,4
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	46,7	74,8	86,7	76,1
<i>Varat yhteensä</i>	3 478,6	3 461,4	3 521,8	3 387,2
<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>				
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	2,1	2,1	2,3	2,5
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-21,1	-31,9	-32,3	-30,0
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8	433,8
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	129,0	186,1	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	567,2	520,6	585,0	526,3
	1 347,2	1 324,5	1 445,9	1 332,6
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,7	1,7	1,7
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 348,9	1 326,3	1 447,7	1 334,4
<i>Velat</i>				
<i>Pitkäaikaiset velat</i>				
<i>Korolliset velat</i>	1 383,7	1 398,7	1 460,3	1 380,8
<i>Muut velat</i>	24,0	42,3	38,1	40,3
<i>Laskennalliset verovelat</i>	213,0	191,5	205,9	181,8
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 620,7	1 632,5	1 704,4	1 602,9
<i>Lyhytaikaiset velat</i>				
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	443,9	446,2	275,9	374,1
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	65,0	56,6	93,9	75,9
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	509,0	502,7	369,7	449,9

Velat yhteensä	2 129,7	2 135,2	2 074,1	2 052,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 478,6	3 461,4	3 521,8	3 387,2

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-6/2013	1-6/2012	1-12/2012
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	37,5	48,0	114,2
<i>Oikaisut</i>	48,3	39,0	68,7
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	4,5	2,5	-2,6
<i>Saadut korot</i>	0,6	0,4	1,2
<i>Maksetut korot</i>	-35,3	-38,2	-66,6
<i>Muut rahoituserät</i>	0,2	1,5	2,4
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-1,9	-2,6	-4,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	54,0	50,6	112,8
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-26,4	-77,6	-114,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-6,1	-1,9	-18,4
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,5	-0,1	-0,3
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	14,4	9,8	57,3
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	-	-	0,9
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-	0,2
Investointien nettorahavirta	-18,5	-69,8	-75,3
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut</i>	-	-	93,7
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	100,0	150,0	235,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-92,8	-	-37,9
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-19,3	-79,3	-298,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	17,8	14,4	31,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-8,1	-11,4	-12,8
<i>Maksetut osingot</i>	-48,1	-45,3	-45,3
Rahoituksen nettorahavirta	-50,5	28,4	-34,4
<i>Rahavarojen muutos</i>	-15,1	9,2	3,2

Rahavarat kauden alussa	30,1	26,4	26,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,8	0,0	0,5
Rahavarat kauden lopussa	14,2	35,6	30,1

Laskelma oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2011	111,0	159,5	0,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1
Laatimis- periaatteiden muutosten vaikutus			2,0					51,3	53,2		53,2
Oma pääoma 1.1.2012, oikaistu	111,0	159,5	2,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	526,3	1 332,6	1,7	1 334,4
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								48,0	48,0	0,0	48,0
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutusell a oikaistuna)											
Rahavirran suojaukset				-2,0					-2,0		-2,0
Muuntoerot			-0,4						-0,4		-0,4
Tilikauden laajatulos yhteensä			-0,4	-2,0				48,0	45,7	0,0	45,7
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-45,3	-45,3		-45,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä								-45,3	-45,3		-45,3
Oman pääoman ehtoisen joukkovelka- kirjalainan maksetut korot								-8,6	-8,6		-8,6
Muutos								0,1	0,1		0,1
Oma pääoma 30.6.2012	111,0	159,5	2,1	-31,9	0,6	433,8	129,0	520,6	1 324,5	1,7	1 326,3

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2012</i>	111,0	159,5	0,7	-32,3	0,6	433,8	186,1	534,4	1 393,8	1,7	1 395,6
<i>Laatimis-periaatteiden muutosten vaikutus</i>			1,5					50,6	52,1		52,1
<i>Oma pääoma 1.1.2013, oikaistu</i>	111,0	159,5	2,3	-32,3	0,6	433,8	186,1	585,0	1 445,9	1,7	1 447,7
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								37,5	37,5	0,0	37,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				11,2					11,2		11,2
<i>Muuntoerot</i>			-0,2						-0,2		-0,2
<i>Tilikauden laajatulos yhteensä</i>			-0,2	11,2				37,5	48,6	0,0	48,6
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>							-92,1		-92,1		-92,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-6,1	-6,1		-6,1
<i>Muutos</i>								-1,0	-1,0	0,0	-1,0
<i>Oma pääoma 30.6.2013</i>	111,0	159,5	2,1	-21,1	0,6	433,8	94,0	567,2	1 347,2	1,8	1 348,9

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Yhtiö on ottanut tilikauden alusta käyttöön eräitä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2012 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Lisäksi yhtiö on vapaaehtoisesti muuttanut laadintaperiaatteita IAS 12 Tuloverot -standardin osalta IAS 8 14 (b):n perusteella. Nykyisen laatimisperiaatteen mukaan laskennallisten verojen laskennassa käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä. Koska yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet, uuden laatimisperiaatteen mukaan myös laskennalliset verot lasketaan samalla perusteella. Muutoksella oli merkittävä vaikutus sijoituskiinteistöistä kirjattaviin laskennallisiin veroihin. Muutokset näkyvät osavuositarkastuksen 1.1.-31.3.2013 sivuilla 24 ja 25 olevissa taulukoissa. Muutos otettiin käyttöön takautuvasti ja vertailukauden luvut on oikaistu vastaavasti. Muilta osin osavuositarkastuksen laatimisessa on noudatettu 31.12.2012 voimassa olleita IFRS-standardeja ja -tulkintoja.

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.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2012.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-6/2013</i>	Toimisto- ja liiketilat	Kauppaa- keskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	72,5	22,0	19,5	0,6	15,3	3,4	0,0	133,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-20,8	-5,8	-6,9	-1,1	-3,7	-0,9	0,0	-39,2
Nettotuotot	51,8	16,2	12,6	-0,6	11,5	2,6	0,0	94,0
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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>	0,0	1,3	-4,3	0,0	-1,2	2,0	0,0	-2,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,7	-1,1	-0,6	-1,6	-1,4	-2,7	0,0	-12,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,1	-0,1	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,5
Liikevoitto	47,4	16,4	7,6	-2,5	8,8	1,9	0,0	79,4
<i>Investoinnit</i>	12,1	1,0	0,7	3,7	0,1	6,1	0,5	24,1
<i>Segmentin varat</i>	1 711,8	739,0	409,5	155,1	268,3	87,1	107,7	3 478,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,6	91,1	75,7		97,9			88,3

Tuloslaskematiedot 1-6/2012	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	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>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	1,3
<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	-0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4
<i>V-om.kiint. arvonalennus</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	-1,7	-1,6	-2,7	0,0	-11,5
<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	-3,3	12,3	3,8	0,0	93,0
<i>Investoinnit</i>	28,1	1,1	0,7	8,2	37,7	1,9	0,1	77,8
<i>Segmentin varat</i>	1 683,0	583,6	444,3	273,2	265,8	68,0	143,5	3 461,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,2	93,8	78,0		99,0			88,9

Konsernin tunnusluvut

	4-6/2013	4-6/2012	1-6/2013	1-6/2012	1-12/2012
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,08	0,11	0,15	0,37
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			38,9	38,4	41,3
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			134,4	136,4	117,9
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,43	4,22	4,45
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,10	0,19	0,18	0,40

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q2/2013	Q1/2013	Q4/2012	Q3/2012	Q2/2012
<i>Liikevaihto, M€</i>	67,2	66,0	66,4	66,0	66,2
<i>Nettotuotot, M€</i>	48,6	45,4	47,4	50,2	48,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	-7,7	5,5	21,3	2,9	6,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	34,6	44,8	69,5	48,1	49,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-15,3	-13,5	-14,4	-14,6	-15,7
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	13,8	23,7	41,6	24,7	24,8
<i>Sijoituskiinteistöt, M€*</i>	3 266,5	3 274,3	3 261,3	3 213,9	3 233,9
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 348,9	1 427,9	1 447,7	1 349,0	1 326,3
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 827,6	1 765,5	1 736,2	1 804,5	1 844,9
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,07	0,14	0,08	0,08
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,09	0,12	0,10	0,10
<i>EPRA NAV, %</i>	5,12	5,07	5,12	4,93	4,85
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	88,3	88,2	88,1	88,0	88,9

*Sisältää myös myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

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

M€	4-6/13	4-6/12	1-6/13	1-6/12	1-12/12
<i>Operatiivinen tulos</i>					
<i>Nettotuotot</i>	48,6	48,5	94,0	94,6	192,2
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	2,2	1,6	4,5	3,5	7,5
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-6,4	-5,9	-12,2	-11,6	-22,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,3	0,6	-0,5	0,3	0,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-15,1	-17,1	-30,1	-34,6	-67,9
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,8	-0,9	-1,9	-1,6	-3,9
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-7,1	-6,2	-12,4	-11,0	-22,3
<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	21,0	20,7	41,3	39,6	83,1

<i>Ei-operatiivinen tulos</i>					
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,4	0,4	0,4	1,3	2,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-9,8	4,3	-6,7	5,3	25,5
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	-0,4	0,0	-0,4	5,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-0,2	1,4	1,3	4,8	9,2
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	2,3	-1,7	1,2	-2,7	-11,5
<i>Ei-operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-7,2	4,1	-3,8	8,4	31,1

Sijoituskiinteistöt M€

	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 261,3	3 165,7	3 165,7
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,0	52,8	53,1
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	17,6	24,3	76,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-8,3	-13,9	-59,3
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,2	0,3	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-4,2	4,7	24,9
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa*</i>	3 266,5	3 233,9	3 261,3

*Sisältää myös myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-kesäkuussa 2013 yhteensä 94,0 (94,6) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 48,6 (48,5) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 55 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 12 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.6.2013 yhteensä 182 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m². Noin 53 % on toimisto- ja liiketilaa, 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.

Kesäkuun 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa teki Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuoden 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla oli -4,2 (4,7) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa -9,3 (3,7) milj. euroa. Negatiiviseen arvonmuutokseen

vaikuttivat pääosin tuottovaatimusten muutokset Helsingin ydinkeskustan ulkopuolella Suomessa, sekä valuuttakurssien ja ylläpitokulujen muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa ”Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta”.

Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondalla ei ole tällä hetkellä merkittäviä investointisitoumuksia.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	12,5	13,1	13,1
<i>Lisäykset</i>	0,2	0,0	0,1
<i>Vähennykset</i>	-	0,0	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,1	-0,3	-0,6
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,6	12,8	12,5

Vaihto-omaisuuskiinteistöt M€

	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,9	7,9
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-	-	-0,1
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,8	7,9	7,8

Vastuusitoumukset M€

<i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</i>	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,2	139,9	141,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	264,2	269,2	264,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,1	18,5	18,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	283,2	287,6	282,8
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<i>Vuokravastuut</i>	95,3	96,1	96,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	4,7	15,8	3,6

<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	36,2	26,7	42,3
Korkojohdannaiset	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	871,1	847,0	871,6
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-27,7	-42,5	-42,9
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	304,1	405,0	300,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	2,0	0,4	0,6
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
Valuuttajohdannaiset	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	10,3	7,9	10,2
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	0,0	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	10,3	7,9	10,2
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	-0,1	-0,1	-0,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	337,4	337,4	337,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	11,4	9,1	19,5

*Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääraisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuutariski. 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.

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

Lähipiiritapahtumat

M€

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,0	1,1	1,8
Osakeperusteiset etuudet	0,9	0,7	1,6
Yhteensä	1,8	1,8	3,4

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot} - \text{verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
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, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ &- \text{ Muun oman pääoman rahasto} \\ &+ \text{ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka} \\ &- \text{ Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo} \end{aligned}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), M€	=	$\text{Nettotuotot} + \text{Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet}$

- Markkinoinnin ja hallinnon kulut
 +/- Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
 +/- Operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut
 +/- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot
 +/- Operatiiviseen toimintaan liittyvien laskennallisten verojen muutos
+/- Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus
 Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA Net Initial Yield (NYI),
 alkutuotto, %

=

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto
 Sijoituskiinteistöt
 - Kehityskohteet
 + Arvioidut ostajan kulut

EPRA "topped up" NYI, (oikaistu
 alkutuotto), %

=

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto
+ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms
 Sijoituskiinteistöt
 - Kehityskohteet
 + Arvioidut ostajan kulut