

Tilinpäätös 1.1.–31.12.2012



SPONDA

Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2012

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.12.2012 (vertailukausi 1.1.-31.12.2011)

- Liikevaihto oli 264,6 (248,2) milj. euroa. Kasvua vertailukauteen oli 6,6 %.
- Nettotuotot kasvoivat n. 7 % vertailukaudesta, 192,2 (179,4) milj. euroon.
- Liikevoitto oli 210,3 (209,6) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 33,0 (39,6) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,40 (0,37) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 261,3 (3 165,7) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,27 (4,06) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,1 (88,2) %.
- Tulevaisuuden näkymät annetaan taloudellisen vuokrausasteen ja nettotuottojen kehityksestä kuluvalle tilikaudella.
- Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -58,8 (-75,6) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 4,8 (-11,2) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -63,5 (-64,4) milj. euroa.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,17 euroa/osake.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.10.-31.12.2012 (vertailukausi 1.10.-31.12.2011)

- Liikevaihto oli 66,4 (64,9) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 47,4 (47,6) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 69,5 (55,1) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 21,3 (6,8) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,12 (0,10) euroa.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -14,4 (-20,4) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,7 (-3,7) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -15,1 (-16,7) milj. euroa.

Konsernin tunnusluvut

	10-12/2012	10-12/2011	1-12/2012	1-12/2011
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,4	64,9	264,6	248,2
<i>Nettotuotot, M€</i>	47,4	47,6	192,2	179,4
<i>Liikevoitto, M€</i>	69,5	55,1	210,3	209,6
<i>Tulos/osake, €</i>	0,14	0,14	0,37	0,39
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,12	0,10	0,40	0,37
<i>Nettovarallisuus/osake, €</i>			4,27	4,06
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			40	38
<i>Korkokate</i>			2,8	2,7

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	10-12/2012	10-12/2011	1-12/2012	1-12/2011
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	21,4	19,7	82,9	75,4
<i>EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,08	0,07	0,29	0,27
<i>EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,12	4,84
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,61	6,39
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			6,63	6,40

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

Vuosi 2012 oli Spondalle tuloksellisesti vahva. Liikevaihto ja nettotuotot olivat yhtiön historian parhaat, ja taloustilanteesta huolimatta Spondan sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli vakaa.

Strategiamme on kasvaa kannattavasti. Vuonna 2012 asetimme toimintamme painopisteet markkinoiden kehityksen mukaisesti. Vuoden 2012 aikana myimme kiinteistöjä yli 60 milj. eurolla kiinteistösalkkumme laadun parantamiseksi. Omavaraisuusasteemme pysyi vakaana kiinteistökehitysinvestoinneista huolimatta. Taloudellinen vuokrausaste oli ennakoitusti vuoden 2011 lopun tasolla haasteellisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Tähän vaikutti paljon se, että vahvistimme vuokraorganisaatiotamme.

Citycenterin viimeinen vaihe on edennyt suunnitelmien mukaisesti, ja kiinteistö on nyt Kauppakeskus-yksikön salkussa. Kokonaisuudessaan hanke valmistuu kuluvan kevään aikana, kun viimeiset vuokralaisremontit saadaan päätökseen. Lisäksi Helsingin kaupunki muuttaa Keskuskadun loppuosan kävelykaduksi kesän aikana.

Ratinan kauppakeskuksen vuokralaisneuvottelut ovat hyvässä vauhdissa. Olemme nostaneet valmiustasoa rakennuttamisen aloittamiseen, ja edelleen uskomme hankkeen käynnistyvän kesällä 2013.

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Toimintaympäristö – Suomi

Euroalueen kriisin tasaantumisesta huolimatta Suomen talouden kasvunäkymät eivät parantuneet loppuvuonna 2012. Valtiovarainministeriö alensi kokonaistuotannon ennusteitaan siten, että vuoden 2012 BKT:n muutoksen arvioidaan olevan -0,1 % ja vuodelle 2013 ennustetaan 0,5 % kasvua. Vienti laski 1,7 % vuonna 2012. Tänä vuonna viennin uskotaan kääntyvän 1 % kasvuun. Tuonnin arvioidaan kehittyvän hieman vientiä hitaammin. Yksityinen kulutus kasvoi viime vuonna 1,5 %. Tänä vuonna yksityistä kulutusta heikentää työllisyystilanne ja veronkorotukset. Työttömyysaste oli vuonna 2012 noin 7,7 %.

Kiinteistökauppaa käytiin vuonna 2012 lähinnä pääkaupunkiseudulla, ja pääpaino oli vakaan kassavirran prime-kiinteistöissä. Vuoden 2012 transaktiovolyymi oli KTI Kiinteistötieto Oy:n arvion mukaan 2,1 mrd euroa, mikä on yli 15 % enemmän kuin

vuoden 2011 volyymi (1,8 mrd euroa). Ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyymistä oli reilu viidennes, mikä oli vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Catella Property Oy:n ennakkotietojen mukaan pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöasteet ovat lähteneet odotettuun nousuun vuoden 2012 loppupuolella. Keskeisiä syitä tähän ovat heikko taloustilanne ja runsas uudisrakentaminen. Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste oli 11 % vuoden 2012 lopussa, kun se puoli vuotta aiemmin oli 10,2 %. Myös Helsingin keskustan vajaakäyttöasteet lähtivät nousuun loppuvuonna 2012. Keskusta-alueen vajaakäyttöaste oli 4,8 %.

Vuokratyöntä Helsingin ydinkeskustassa ei juuri muuttunut loppuvuoden aikana ja huippuvuokratasot ovat jopa ylittäneet kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle, yli 370 €/m²/vuosi. Muilla keskeisillä toimistoalueilla vuokrat ovat kääntyneet loivaan laskuun. Vuokratasojen arvioidaan pysyvän vakaana vuonna 2013.

Pääkaupunkiseudulle valmistui vuoden 2012 aikana yli 120 000 m² uutta toimistotilaa. Tällä hetkellä rakenteilla on noin 145 000 m², joista valtaosa valmistuu vuoden 2013 aikana.

Toimintaympäristö Venäjä

Suomen Pankin syksyn ennusteen mukaan Venäjän bruttokansantuotteen kasvu hidastui vuonna 2012 3,7 %:iin. Vuodelle 2013 ennakoitaan myös 3,7 % kasvua. Tuonin kasvu asettuu noin 10 % tuntumaan. Yksityinen kulutus on edelleen vahvaa, mutta kulutuksen kasvun ennakoitaan hidastuvan.

Venäjän kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi oli noin 7 mrd dollaria vuonna 2012. Cushman & Wakefield arvioi, että Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli koko vuoden 2012 suhteellisen vakaa, ja oli vuoden lopussa 11 – 12 %. Vajaakäyttöasteen uskotaan pysyvän vakaana myös tänä vuonna. Kuluvana vuonna toimistotilan uudistuotannon arvioidaan olevan noin 600 000 m².

Vuokratasot pysyivät ennallaan. Huippukohteiden vuokra on edelleen noin 1200 dollaria/m². A-luokan vuokra on keskimäärin 800 dollaria/m²/vuosi ja B-luokan vastaavasti noin 450 dollaria/m²/vuosi. Tänä vuonna vuokrien ennakoitaan pysyvän nykyisellä tasolla tai nousevan hieman.

CB Richard Ellisin mukaan Pietarin toimistomarkkinassa on nähtävissä pientä positiivista muutosta. Keskimääräinen vajaakäyttöaste laski hieman vuoden 2012 aikana. A-luokan kohteiden vajaakäyttö laski ja oli syyskuussa 2012 noin 13 %. B-luokan kohteiden vajaakäyttö laski hieman ollen syyskuussa 2012 noin 8 %.

Vuokrat ovat A-luokan kohteissa pysytelleet vakaina koko vuoden 2012 huolimatta vajaakäytön laskusta. B-luokan kohteiden vajaakäytön lasku tuki vuokratasojen lievää nousua. Uutta toimistotilaa valmistui vuonna 2012 noin 200 000 m², joka on 10 % kokonaiskannasta.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.12.2012

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 vuonna 2012 yhteensä 192,2 (179,4) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 54 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2012 yhteensä 185 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.

Vuoden 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2012 oli 24,9 (39,0) milj. euroa ja loka-joulukuussa 18,9 (7,7) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääosin muutokset tuottovaatimuksissa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa teki Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

	10-12/12	10-12/11	1-12/12	1-12/11
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	22,6	2,5	20,9	16,2
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	6,5	0,0	6,5	17,5
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	-0,9	0,1	-0,7	8,2
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-11,5	-13,3	-28,5	-50,6
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	5,7	12,4	26,4	44,7
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-1,6	1,7	-0,1	2,7
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	-1,9	4,2	0,4	0,4
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	18,9	7,7	24,9	39,0
<i>Kiinteistörahastot</i>	0,0	-1,5	0,6	-4,4
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	2,5	0,6	7,5	5,0
<i>Konserni yhteensä</i>	21,3	6,8	33,0	39,6

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

Sijoituskiinteistöt yhteensä, 1.1.-31.12.2012 M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	257,3	143,9	42,0	42,3	0,4	28,7
<i>Ylläpitokulut</i>	-70,7	-39,0	-9,7	-13,6	-1,9	-6,5
<i>Nettovuokratuotot</i>	186,6	104,9	32,3	28,7	-1,5	22,2
<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>	0,8	0,2	0,0	0,0	0,6	0,0
<i>Hankinnat</i>	53,1	15,2	0,0	0,0	0,0	37,8
<i>Investoinnit</i>	76,0	30,7	21,3	1,9	21,5	0,6
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	-1,5	135,3	0,0	-133,7	0,0
<i>Myynnit</i>	-59,3	-14,4	-0,6	-31,5	-12,7	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	24,9	31,4	-5,3	-4,9	-2,6	6,4
<i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2012</i>	3 261,3	1 705,7	736,7	414,4	135,1	269,4
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,8	1,9	-0,9	-1,1	-1,0	2,8
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,8	6,5	5,6	8,1		9,7
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,5					

Vuokraustoiminta

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	Euroa/m ² /kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	91	32 528	11,85
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	89	38 200	9,58
<i>Kauden aikana uusitut</i>	56	36 433	12,96

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

Sponda laskee kiinteistöjensä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 5,3 %, kauppakeskuksissa -10,2 %, logistiikkakiinteistöissä -3,3 % ja Venäjän kiinteistöissä 3,6 %. Kauppakeskusten negatiivinen kehitys johtuu yhden ison vuokralaisen uusitusta sopimuksesta aiempaa alemmalla tasolla, mikä johtui aiemman vuokran sisältämästä investointeihin liittyvästä korvauksesta. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12	31.12.11
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	89,4	89,3	89,2	88,7	88,4
<i>Kaupakeskukset</i>	93,0	93,1	93,8	93,9	94,1
<i>Logistiikka, %</i>	75,6	76,7	78,0	78,1	78,1
<i>Venäjä, %</i>	95,4	93,5	99,0	98,7	98,7
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,1	88,0	88,9	88,4	88,2
<hr/>					
<i>Maantieteellinen alue</i>	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12	31.12.11
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	88,3	87,9	87,8	87,9	85,6
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	85,0	85,5	86,2	85,6	86,2
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	95,7	94,8	94,2	94,3	96,1
<i>Venäjä, %</i>	95,4	93,5	99,0	98,7	98,7
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,1	88,0	88,9	88,4	88,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2012 lopussa 1 239,7 (1 240,0) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 130 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 228 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (10,0 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,3 % vuokratuotoista), HOK Elanto (3,7 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,7 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 31 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

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

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,7 (4,9) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,8 (5,1) vuotta, kauppakeskusten 6,2 (6,5) vuotta, logistiikkatilojen 4,5 (4,2) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,8 (2,4) vuotta. Koko konsernin vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	14,3	16,9
2. vuoden sisällä	8,8	10,1
3. vuoden sisällä	10,1	9,3
4. vuoden sisällä	7,8	7,1
5. vuoden sisällä	13,7	6,1
6. vuoden sisällä	4,1	10,3
6. vuoden jälkeen	27,1	27,6
Toistaiseksi voimassa olevat	14,0	12,7

Investoinnit ja divestoinnit

Vuonna 2012 Sponda myi kiinteistöjä 61,8 milj. eurolla, joista kirjattiin 2,5 milj. euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 59,3 milj. euroa. Vuoden viimeisellä kvartaalilla kiinteistöjä myytiin 8,1 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,8 milj. euron myyntivoitto. Kiinteistöjä ostettiin katsauskaudella 53,1 milj. eurolla. Vuoden viimeisellä neljänneksellä ei ostettu kiinteistöjä.

Vuoden 2012 aikana kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 28,4 milj. euroa, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä 11,4 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin 47,5 milj. euroa, josta loka-joulukuussa 24,5 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat vuoden aikana pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan Citycenterin uudistamistyöhön sekä Ruoholahdessa sijaitsevan toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

Toimisto- ja liiketilat

	10-12/12	10-12/11	1-12/12	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	36,6	35,0	143,9	132,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	26,5	25,3	104,9	95,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	44,5	25,8	130,0	99,2
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,3	6,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,4	88,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 705,7	1 644,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			31,4	10,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			763 000	780 500

Vuonna 2012 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 16,0 milj. eurolla, joista kirjattiin 1,6 milj. euron myyntivoitto. Vuoden viimeisellä neljänneksellä myytiin toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 8,0 milj. eurolla. Kiinteistöjä ostettiin vuoden aikana 15,2 milj. eurolla, loka-joulukuussa ei ostettu kiinteistöjä. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 20,4 milj. euroa, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä investoitiin 7,0 milj. euroa.

Toimisto- ja liiketilojen sopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	11,3	12,6
2. vuoden sisällä	10,4	12,1
3. vuoden sisällä	11,4	9,8
4. vuoden sisällä	7,9	8,3
5. vuoden sisällä	12,9	6,0
6. vuoden sisällä	5,2	10,2
6. vuoden jälkeen	22,5	25,3
Toistaiseksi voimassa olevat	18,4	15,8

Kauppakeskukset

	10-12/12	10-12/11	1-12/12	1-12/11
Liikevaihto, M€	10,5	10,5	42,0	40,4
Nettotuotto, M€	7,8	8,5	32,3	31,7
Liikevoitto, M€	5,2	13,4	25,7	35,4
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			6,1	6,7
Taloudellinen vuokrausaste -%			93,0	94,1
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			736,7	586,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-5,3	5,3
Vuokrattava pinta-ala, m ²			156 500	157 500

Katsauskaudella myytiin kauppakeskuskiinteistöjä 1,1 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,5 milj. euron myyntivoitto. Vuoden viimeisellä neljänneksellä ei myyty kauppakeskuskiinteistöjä. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat yhteensä 0,6 milj. euroa. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 5,8 milj. euroa, josta viimeisellä neljänneksellä toteutui 3,5 milj. euroa.

Vuoden 2012 lopussa kauppakeskus Citycenter siirtyi Kiinteistökehitys-yksikön salkusta Kauppakeskus-yksikköön ja kiinteistö arvostettiin lopulliseen käypään arvoon. Arvostuksella ei ollut merkittävää tulosvaikutusta.

Kauppakeskusten sopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	8,0	7,5
2. vuoden sisällä	2,9	6,4
3. vuoden sisällä	5,6	3,3
4. vuoden sisällä	4,3	5,6
5. vuoden sisällä	19,6	6,2
6. vuoden sisällä	0,6	14,2
6. vuoden jälkeen	54,9	51,7
Toistaiseksi voimassa olevat	4,1	5,2

Logistiikkakiinteistöt

	10-12/12	10-12/11	1-12/12	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	9,8	10,8	42,3	42,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	6,4	7,6	28,7	28,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	6,1	7,2	22,4	35,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,6	5,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste - %</i>			75,6	78,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			414,4	449,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-4,9	8,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			485 000	534 500

Katsauskaudella ei ostettu logistiikkakiinteistöjä. Katsauskaudella Sponda myi samaan aikaan perustetulle Sponda Fund III –kiinteistörahastolle logistiikkakiinteistöjä 31,5 miljoonan euron arvosta. Vuoden viimeisellä neljänneksellä ei myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuonna 2012 1,9 milj. euroa, josta loka-joulukuussa 0,9 milj. euroa.

Logistiikkatilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
<i>1. vuoden sisällä</i>	18,1	20,7
<i>2. vuoden sisällä</i>	4,9	11,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,5	8,8
<i>4. vuoden sisällä</i>	5,7	3,4
<i>5. vuoden sisällä</i>	4,0	5,1
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,3	4,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	32,6	28,6
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	20,9	17,5

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2012 lopussa 135,1 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 91,2 milj. euroa ja loput 43,9 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2012 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 21,5 milj. euroa, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä 6,1 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:

	Ruoholahden toimistotalo
<i>Kokonaisinvestointi, M€</i>	23,5
<i>Hankkeesta investoimatta, M€</i>	5,4
<i>Aktivoidut korkokulut 31.12.2012 mennessä, M€</i>	0,3
<i>Valmistumisaika</i>	huhtikuu 2013

Citycenter–projektissa korttelin viimeisen vaiheen rakennustyöt, jotka käsittävät Keskuskadun puoleiset liiketilat, ovat loppuvaiheessa. Kiinteistö on siirretty Kauppakeskukset-yksikön kiinteistösalkkuun ja arvostettu lopulliseen käypään arvoon. Hankkeen myötä Citycenterin vuokrattava pinta-ala kasvaa 41 000 neliöstä 56 000 neliömetriin.

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. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty.

Venäjä

	10-12/12	10-12/11	1-12/12	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	7,5	6,5	28,7	25,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	5,8	4,8	22,2	18,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	8,0	10,1	25,7	36,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			9,2	9,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			95,4	98,7
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			269,4	224,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			6,4	20,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			50 500	46 500

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 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	31,1	47,3
2. vuoden sisällä	14,2	3,1
3. vuoden sisällä	10,8	16,5
4. vuoden sisällä	14,7	8,9
5. vuoden sisällä	20,7	8,6
6. vuoden sisällä	4,1	14,6
6. vuoden jälkeen	4,4	0,9
Toistaiseksi voimassa olevat	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:

	10-12/12	10-12/11	1-12/12	1-12/11
Liikevaihto, M€	1,8	1,6	6,5	6,4
Nettotuotto, M€	1,4	1,2	5,2	5,0
Liikevoitto, M€	2,4	-1,4	8,0	-0,2

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija teki käyvän arvon arvostuksen Sponda Fund I Ky:ssä (Jones Lang LaSalle), Sponda Fund II Ky:ssä (Kiinteistötaito Peltola & Co) ja Sponda Fund III Ky:ssä (Jones Lang LaSalle). Vuonna 2012 Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli 0,6 (-4,4) milj. euroa ja loka-joulukuussa 0,0 (-1,5) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat 7,5 (5,0) milj. euroa, ja vuoden viimeisellä neljänneksellä 2,5 (0,6) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.12.2012 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 91,4 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Vuoden 2012 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 170,9 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston salkun käypä arvo 31.12.2012 oli 188,1 milj. euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 %. Rahaston salkun käypä arvo 31.12.2012 oli 91,7 milj. euroa, ja sen tavoite koko on 170 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 126 milj. euroa, managerauksesta.

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

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 112,8 (99,2) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -75,3 (-222,9) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -34,4 (123,6) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -58,8 (-75,6) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 4,8 (-11,2) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -63,5 (-64,4) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,8 (3,6) euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2012 oli 40 (38) % ja nettovelkaantumisaste 122 (135) %. Sponda muuttaa laatimisperiaatteita IAS 12 Tuloverot –standardin osalta vuoden 2013 alusta. Muutoksella on noin 1,3-1,5 %-yksikön positiivinen vaikutus konsernin omavaraisuusasteeseen.

Korollinen vieras pääoma oli 1 736,2 (1 754,8) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (3,1) vuotta. Keskikorko oli 3,4 (4,0) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 72 (77) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (2,2) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,8 (2,7).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.12.2012 yhteensä 675 milj. euron syndikoiduista lainoista, 326 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 251 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 485 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,8 milj. euroa eli 4,0 % konsernin taseesta.

Sponda laski liikkeeseen 95 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan marraskuussa 2012. Lainan vuotuinen kuponkikorko on 6,75 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua. Lainan liikkeeseenlaskupäivä oli 5. joulukuuta 2012.

Hybridilaina on laina, joka on muita velkasitoumuksia heikommassa asemassa. Sitä käsitellään konsernin IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilainan velkakirjanhaltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia.

Samanaikaisesti Sponda toteutti vuonna 2008 liikkeeseen lasketun oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan osittaisen takaisinoston. Sponda osti takaisin yhteensä 37,2 milj. euron nimellisarvosta velkakirjoja käteisellä, mikä vastaa 28,6 % vuonna 2008 liikkeeseen lasketusta 130 milj. eurosta. Takaisinostotarjoukseen liittyvät kaupat toteutettiin 102 %:n hintaan.

Takaisinoston toteutumisen jälkeen Spondalla on kaksi liikkeeseen laskettua hybridilainaa. Vuonna 2008 liikkeeseen lasketun hybridilainan koko on takaisinostotarjouksen toteuttamisen jälkeen 92,8 milj. euroa ja yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin aikaisintaan 27.6.2013. Uuden, 21.11.2012 ilmoitetun, liikkeeseen lasketun hybridilainan koko on 95 milj. euroa, ja yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin aikaisintaan 5.12.2017.

Kesäkuussa 2013 takaisin lunastettavan hybridilainan 92,8 milj. euroa vaikutus omavaraisuusasteeseen on noin 2,5 %-yksikköä.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 122 (123) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 110 (110). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.12.2012 yhteensä 119 (128) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 107 (114). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Vuonna 2012 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -22,8 (-23,1) milj. euroa ja loka-joulukuussa -6,2 (-6,7) 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 kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2012—2014, 2013—2015 ja 2014-2016. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksole ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajakson 1.1.2012-31.12.2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2012-2014 ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2012-2014. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

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

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

Spondan osake ja osakkeenomistajat

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2012 oli 3,17 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 3,75 euroa ja alin 2,72 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 115,2 milj. kappaletta 379,4 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 28.12.2012 oli 3,60 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1.019,1 milj. euroa.

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

Yhtiöllä oli 31.12.2012 yhteensä 8 984 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	61 856 159	21,9
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	138 282 669	48,9
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	7 769 139	2,7
<i>Kotitaloudet</i>	22 061 842	7,8
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 249 280	16,3
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 673 479	1,3
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 182 894	1,1
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 19.10.2012: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 0,0 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 19.10.2012: Oy PALSK Ab ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 14,89 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

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, Raimo Valo ja Erkki Virtanen ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista.

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 2013 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritystasolla 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 liittyen. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennettiin Spondan omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitellaan kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusten laskemista.

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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti ehdottaa yhtiökokoukselle 18.3.2013, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Juha Laaksonen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2014 varsinaiseen yhtiökokoukseen päätyvältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31.200 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta, ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2013 on julkistettu.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.10.2012:

Solidium Oy, edustajanaan Kaj-Gustaf Bergh, Oy Palsk Ab
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto.

Tulevaisuuden näkymät

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

Vuoden 2013 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan kasvavan hieman vuoteen 2012 verrattuna. Nousu perustuu Helsingin ydinkeskustan toimitilojen vuokratasojen kasvuun ja valmistuviin kiinteistökehityskohteisiin.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Sponda arvioi, että kuluvan tilikauden riskit säilyvät lähes muuttumattomina verrattuna edelliseen tilikauteen. 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 velkakiisin jatkuminen. Talouden kasvun hidastuminen 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.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 18.3.2013 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,17 euroa/osake.

1.2.2013
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.

Jakelu:
NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

Sponda Oyj

Konsernin tuloslaskelma

M€

	10-12/2012	10-12/2011	1-12/2012	1-12/2011
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	64,5	63,2	257,8	241,5
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,8	1,6	6,5	6,4
	66,4	64,9	264,6	248,2
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	-18,6	-17,0	-71,1	-67,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,4	-0,4	-1,3	-1,3
	-19,0	-17,4	-72,4	-68,8
<i>Nettotuotot</i>	47,4	47,6	192,2	179,4
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,8	7,1	2,5	7,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	21,3	6,8	33,0	39,6
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	6,0	0,6	5,2	0,7
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	0,0	-1,8
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,7	-0,6	-2,0	-1,6
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,5	-6,1	-20,9	-21,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	-0,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,2	0,1	0,4	8,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,1	-0,4	-0,1	-0,6
<i>Liikevoitto</i>	69,5	55,1	210,3	209,6
<i>Rahoitustuotot</i>	-1,6	-0,5	35,9	14,0
<i>Rahoituskulut</i>	-12,8	-19,9	-94,6	-89,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-14,4	-20,4	-58,8	-75,6
<i>Voitto ennen veroja</i>	55,1	34,7	151,6	134,0
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-1,0	-1,0	-3,7	-3,1
<i>Laskennalliset verot</i>	-12,4	-5,0	-33,0	-25,1
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	12,0	0,0	12,0
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-13,3	6,0	-36,7	-16,2
<i>Katsauskauden voitto</i>	41,8	40,7	114,9	117,8
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	41,8	40,7	114,9	117,8
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	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>	0,14	0,14	0,37	0,39

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	10-12/2012	10-12/2011	1-12/2012	1-12/2011
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	41,8	40,7	114,9	117,8
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	2,5	-3,4	-3,1	-11,9
<i>Muuntoerot</i>	0,0	0,3	0,1	0,0
<i>Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	-0,6	0,4	0,8	2,4
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	1,8	-2,7	-2,1	-9,5
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	43,6	38,0	112,8	108,3
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	43,6	38,0	112,8	108,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	31.12.2012	31.12.2011
<i>VARAT</i>		
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 261,3	3 165,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	83,6	65,5
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,5	13,1
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,7	0,6
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyrityksissä</i>	0,0	0,0
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	21,4	5,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	38,3	43,8
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 435,0	3 311,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,9
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	48,9	41,9
<i>Rahavarat</i>	30,1	26,4
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	86,7	76,1

Varat yhteensä	3 521,8	3 387,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>		
Osakepääoma	111,0	111,0
Ylikurssirahasto	159,5	159,5
Muuntoerot	0,7	0,5
Käyvän arvon rahasto	-32,3	-30,0
Uudelleenarvostusrahasto	0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	433,8	433,8
Muun oman pääoman rahasto	186,1	129,0
Kertyneet voittovarot	534,4	475,0
	1 393,8	1 279,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,7	1,7
Oma pääoma yhteensä	1 395,6	1 281,1
Velat		
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
Korolliset velat	1 460,3	1 380,8
Muut velat	37,5	39,7
Laskennalliset verovelat	258,6	235,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 756,5	1 656,2
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
Lyhytaikaiset korolliset velat	275,9	374,1
Ostovelat ja muut velat	93,9	75,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	369,7	449,9
Velat yhteensä	2 126,2	2 106,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 521,8	3 387,3

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-12/2012	1-12/2011
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	114,9	117,8
<i>Oikaisut</i>	67,8	44,5
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	-2,4	6,7
<i>Saadut korot</i>	1,2	1,4
<i>Maksetut korot</i>	-66,6	-66,8
<i>Muut rahoituserät</i>	2,4	-3,0
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Osakkuusyhtiöltä saadut osingot</i>	-	1,5
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-4,5	-3,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	112,8	99,2
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-114,9	-226,6
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-18,4	-10,1
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,3	-0,3
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	57,3	5,9
<i>Luovutustulot osakkuusyhtiöistä</i>	-	8,2
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	0,9	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	0,2	0,0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-75,3	-222,9
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut</i>	93,7	-
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	235,0	757,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-37,9	-
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-298,9	-782,1
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	31,8	201,3
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-12,8	-11,4
<i>Maksetut osingot</i>	-45,3	-41,6
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-34,4	123,6
<i>Rahavarojen muutos</i>	3,2	-0,1
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	26,4	27,0
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,5	-0,4
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	30,1	26,4

**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
<i>Oma pääoma 1.1.2011</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>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								117,8	117,8	0,0	117,8
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutukset ja oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-9,4					-9,4		-9,4
<i>Muuntoerot</i>			-0,1						-0,1		-0,1
<i>Tilikauden laajatulos yhteensä</i>			-0,1	-9,4				117,8	108,3		108,3
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>						21,7			21,7		21,7
<i>Osingonjako</i>								-41,6	-41,6		-41,6
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>						21,7		-41,6	-19,9		-19,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelka- kirjalainan maksetut korot</i>								-8,4	-8,4		-8,4
<i>Muutos</i>								0,3	0,3		0,3
<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

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2012</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>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								114,9	114,9	0,0	114,9
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutukset oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-2,3					-2,3		-2,3
<i>Muuntoerot</i>			0,2						0,2		0,2
<i>Tilikauden laajatulos yhteensä</i>			0,2	-2,3				114,9	112,8		112,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-45,3	-45,3		-45,3
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-45,3	-45,3		-45,3
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelka- kirjalainan liikkeeseen lasku</i>							94,0		94,0		94,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>							-36,9	-0,6	-37,5		-37,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelka- kirjalainan maksetut korot</i>								-9,7	-9,7		-9,7
<i>Muutos</i>								0,1	0,1		0,1
<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

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34, Osavuosikatsaukset –standardin mukaisesti. Tilinpäätöstiedotteen laatimisessa on noudatettu 31.12.2012 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 31.12.2012.

Osavuosikatsauksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Muutoksia 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.

Yhtiö siirtyi käyttämään kassavirtalaskelmissaan diskonttaamisajankohtana vuoden puoltaväliä aikaisemmin käyttämänsä vuoden lopun sijasta. Tämä kirjanpidollisen arvion muutos ottaa aikaisempaa paremmin huomioon kassavirtojen kertymisajankohdat ja muutos vastaa markkinakäytäntöä. Uusi diskonttaamisajankohta aiheutti muutoksia kohteiden laskelmissa. Muutoksen vaikutus on käyty läpi kaikissa kohteissa ja vaikutusta on tasapainotettu muuttamalla kohteiden tuottovaatimuksia niin, että kokonaismuutoksen määrä on 1,0 %:n arviointitarkkuuden sisällä.

Tuloslaskelma segmenteittäin

M€

Tuloslaskelmatiedot 1-12/2012

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	143,9	42,0	42,3	1,2	28,7	6,5	0,0	264,6
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-39,0	-9,7	-13,6	-2,3	-6,5	-1,3	0,0	-72,4
Nettotuotot	104,9	32,3	28,7	-1,1	22,2	5,2	0,0	192,2
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,7	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	2,7
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	-0,7	5,2
<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>	31,4	-5,3	-4,9	-2,6	6,4	8,1	0,0	33,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,0	-1,8	-1,4	-3,4	-3,0	-5,3	0,0	-22,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3
Liikevoitto	130,0	25,7	22,4	-0,6	25,7	8,0	-0,7	210,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>							-58,8	-58,8
Voitto ennen veroja							-59,5	151,6
<i>Tuloverot</i>							-36,7	-36,7
Tilikauden voitto							-96,2	114,9
<i>Investoinnit</i>	45,9	21,4	1,8	21,5	38,4	18,4	0,4	147,8
<i>Segmentin varat</i>	1 708,4	736,7	414,4	149,6	269,4	83,6	159,7	3 521,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,4	93,0	75,6		95,4			88,1

**Tuloslaskelmatiedot
1-12/2011**

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	132,8	40,4	42,0	1,5	25,1	6,4	0,0	248,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-37,2	-8,8	-13,4	-2,0	-6,1	-1,4	0,0	-68,8
Nettotuotot	95,6	31,7	28,6	-0,5	18,9	5,0	0,0	179,4
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,3	0,0	0,0	6,9	0,0	0,0	0,0	7,2
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,4	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,7
<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>	10,5	5,3	8,4	-5,7	20,4	0,6	0,0	39,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-7,6	-1,6	-1,5	-3,8	-2,8	-5,9	0,0	-23,1
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,0	0,0	7,8	7,6
Liikevoitto	99,2	35,4	35,6	-4,8	36,6	-0,2	7,8	209,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>							-75,6	-75,6
Voitto ennen veroja							-67,8	134,0
<i>Tuloverot</i>							-16,2	-16,2
Tilikauden voitto							-84,0	117,8
<i>Investoinnit</i>	178,7	23,5	17,9	39,9	-0,4	10,2	0,1	269,9
<i>Segmentin varat</i>	1 646,7	586,1	449,0	276,5	224,6	65,5	138,9	3 387,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,4	94,1	78,1		98,7			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€	10-12/12	10-12/11	1-12/12	1-12/11
Operatiivinen tulos				
<i>Nettotuotot</i>	47,4	47,6	192,2	179,4
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	2,5	0,6	7,5	5,0
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-6,2	-6,7	-22,8	-23,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,1	-0,4	0,3	0,0
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-15,7	-18,4	-67,9	-69,0
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-1,0	-0,9	-3,9	-3,0
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-5,8	-2,0	-22,4	-14,0
<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	21,4	19,7	82,9	75,4
Ei-operatiivinen tulos				
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,8	7,1	2,5	7,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	18,9	6,2	25,5	34,6
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	6,0	0,6	5,2	0,7
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	0,0	-1,8
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	7,5
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	1,3	-2,0	9,2	-6,6
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	-0,2	0,2	-0,2
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-6,6	-3,0	-10,6	-11,1
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	12,0	0,0	12,0
<i>Ei-operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	20,4	20,9	32,0	42,4

Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin

M€	Q4/2012	Q3/2012	Q2/2012	Q1/2012	Q4/2011
<i>Liikevaihto</i>	66,4	66,0	66,2	66,0	64,9
<i>Nettotuotot</i>	47,4	50,2	48,5	46,1	47,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	21,3	2,9	6,0	2,8	6,8
<i>Liikevoitto</i>	69,5	48,0	49,2	43,6	55,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-14,4	-14,6	-15,7	-14,0	-20,4
<i>Katsauskauden voitto</i>	41,8	25,5	24,9	22,7	40,7

<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 261,3	3 213,9	3 233,9	3 177,4	3 165,7
<i>Oma pääoma</i>	1 395,6	1 296,7	1 272,7	1 258,5	1 281,1
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	1 736,2	1 804,5	1 844,9	1 787,0	1 754,8
<i>Tulos/osake, €</i>	0,14	0,08	0,08	0,07	0,14
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,12	0,10	0,10	0,09	0,10
<i>EPRA NAV</i>	5,12	4,88	4,82	4,76	4,84
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	88,1	88,0	88,9	88,4	88,2

Sijoituskiinteistöt

	31.12.2012	31.12.2011
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 165,7	2 870,6
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	53,1	150,4
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	76,0	109,1
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-59,3	-7,0
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,8	3,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	24,9	39,0
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 261,3	3 165,7

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat vuonna 2012 yhteensä 192,2 (179,4) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 54 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2012 yhteensä 185 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.

Vuoden 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2012 oli 24,9 (39,0) milj. euroa ja loka-joulukuussa 18,9 (7,7) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääosin muutokset tuottovaatimuksissa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa teki Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. 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, ovat loppuvaiheessa. Kiinteistö on siirretty Kauppakeskus-yksikön kiinteistösalkkuun ja arvostettu lopulliseen käypään arvoon.

Hankkeen myötä Citycenterin vuokrattava pinta-ala kasvaa 41 000 neliöstä 56 000 neliömetriin.

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. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	31.12.2012	31.12.2011
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,1	13,6
<i>Lisäykset</i>	0,1	0,1
<i>Vähennykset</i>	0,0	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,6	-0,7
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,5	13,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	31.12.2012	31.12.2011
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,9	10,3
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-1,7	-0,6
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	0,0
<i>Arvon muutokset</i>	1,6	-1,8
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,8	7,9

Vastuuitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€	31.12.2012	31.12.2011
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,8	140,4
<i>Annetut kiinnitykset</i>	264,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	18,6	19,2
<i>Annetut takaukset</i>	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	282,8	288,3
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	31.12.2012	31.12.2011
M€		
<i>Vuokravastuut</i>	96,3	97,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	3,6	3,6

<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	42,3	28,6
Korkojohdannaiset M€	31.12.2012	31.12.2011
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	871,6	972,4
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-42,9	-39,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	300,0	565,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,6	1,6
<i>Korkotermit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Korkotermit, käypä arvo</i>	-	-
Valuuttajohdannaiset M€	31.12.2012	31.12.2011
<i>Valuuttatermit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Valuuttatermit, käypä arvo</i>	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	10,2	7,0
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	10,2	7,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-0,1	-0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset M€	31.12.2012	31.12.2011
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	337,4	337,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	19,5	-0,2

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

Lähipiiritapahtumat M€

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

	31.12.2012	31.12.2011
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,8	1,9
Osakeperusteiset etuudet	1,6	1,4
Yhteensä	3,4	3,3

Konsernin tunnusluvut

	10-12/2012	10-12/2011	1-12/2012	1-12/2011
Tulos/osake, €	0,14	0,14	0,37	0,39
Omavaraisuusaste, %			40	38
Nettovelkaantumisaste, %			122	135
Osakekohtainen oma pääoma, €			4,27	4,06
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,12	0,10	0,40	0,37

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

osakekohtainen nettovarallisuus, €

pääoma
- Muun oman pääoman rahasto
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

EPRA Earnings per share
(operatiivinen tulos/osake), M€

=

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

EPRA Net Initial Yield (NYI),
alkutuotto, %

=

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto
Sijoituskiinteistöt
- Kehityskohteet
+ Arvioidut ostajan kulut

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

=

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