

SPONDA



Osavuositiedustus

1.1.–31.3.2013

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-31.3.2013

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.3.2013 (vertailukausi 1.1-31.3.2012)

- Liikevaihto oli 66,0 (66,0) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 45,4 (46,1) milj. euroa. Lasku johtui ylläpitokustannusten noususta ankaran talven vuoksi.
- Liikevoitto oli 44,8 (43,7) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 5,5 (2,8) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,09 (0,09) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 274,3 (3 177,4) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,38 (4,17) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (88,4) %.
- Tulevaisuuden näkymät pysyvät muuttumattomina.
- Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -13,5 (-14,0) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 1,0 (2,7) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -14,5 (-16,7) milj. euroa.
- Sponda muutti laatimisperiaatteita IAS 12 Tuloverot –standardin osalta vuoden 2013 alusta. Muutoksella oli noin 1,5 %-yksikön positiivinen vaikutus konsernin omavaraisuusasteeseen. Vuoden 2012 vertailuluvut on oikaistu vastaavasti.

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2013	1-3/2012	1-12/2012
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,0	66,0	264,6
<i>Nettotuotot, M€</i>	45,4	46,1	192,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	44,8	43,7	210,5
<i>Tulos/osake, €</i>	0,07	0,07	0,37
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,09	0,40
<i>Nettovarallisuus/osake, €</i>	4,38	4,17	4,45
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	40,8	38,8	41,3
<i>Korkokatekerroin</i>	2,9	2,6	2,8

EPRA:n suosituksen mukaiset tunnusluvut

	1-3/2013	1-3/2012	1-12/2012
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	20,3	18,8	83,1
<i>EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,07	0,07	0,29
<i>EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,07	4,77	5,12
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	6,64	6,58	6,61
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>	6,65	6,59	6,63

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

Spondan ensimmäisen neljänneksen tulos oli tasainen ylläpitokulujen kausiluonteista nousua lukuun ottamatta. Konsernin taloudellinen vuokrausaste oli ennusteen mukainen. Erityisesti olen iloinen Helsingin ydinkeskustan sekä kauppakeskusten vuokrausasteen positiivisesta kehityksestä, ja tämä tukee näkemystämme kiinteistöjen sijainnin tärkeydestä. Haasteenamme on edelleen logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttö, joka on kasvanut vuoden alusta. Suomen vienti on pysynyt vuoden alussa erittäin alhaisella tasolla, mikä osaltaan on vaikuttanut logistiikkatilojen kysyntään.

Tavoitteenamme on vähentää logistiikkakiinteistöjen ja strategiaan kuulumattomien kiinteistöjen osuutta kiinteistösalkussamme. Uskon vuodelle 2013 suunniteltujen myyntien toteutuvan siitä huolimatta, että nykyisessä markkinatilanteessa kiinteistöjen ostokysyntä on vähäistä ja kauppojen toteutuminen hidasta.

Citycenterin ja Ruoholahden hankkeiden valmistuttua Spondalla ei ole käynnissä kiinteistökehityshankkeita lukuun ottamatta kiinteistöjen perusparannusinvestointeja. Olemme edelleen aktiivisia Ratinan kauppakeskushankkeen suhteen, ja ensimmäiset esisopimukset on allekirjoitettu. Tavoitteenamme on aloittaa projekti tulevan kesän aikana. Ratinan kauppakeskuksen rakennuttamisen aloittamisesta tiedotetaan, kun päätös investoinnista on tehty.

Tulevaisuuden näkymät

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 vuokratasojen nousuun ja valmistuviin kiinteistökehityskohteisiin.

Toimintaympäristö – Suomi

Epävarmuus Euroopan taloudessa jatkuu. Vaikutukset näkyvät myös Suomen taloudessa. Suomen bruttokansantuote supistui 0,2 % vuonna 2012. Vuonna 2013 kasvun odotetaan olevan 0,4 %. Kasvu perustuu viennin pirstymiselle, mikä edellyttää positiivista kehitystä vientimaiden taloudessa. Suomen talouden ennustettu inflaatio oli vuonna 2012 noin 2,8 % ja sen ennakoitaan hidastuvan vuonna 2013 noin 2,1 %:iin. (Valtiovarainministeriö)

Maailmantalouden epävarmuus näkyy myös Suomen kiinteistömarkkinoilla. Vuoden 2012 transaktiovolyymi, 2,1 mrd euroa, oli vain hieman edellisvuotta suurempi (1,8 mrd euroa). Vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen volyyymi on KTI:n alustavan tiedon mukaan vain noin 0,3 mrd euroa, eli huomattavasti alhaisempi kuin vuotta aiemmin (noin 0,5 mrd euroa).

Pääkaupunkiseudulle valmistui vuonna 2012 noin 120 000 m² uutta toimistotilaa. Samaan aikaan vajaakäyttöaste kohosi noin 11 %:iin. Vuonna 2013 uutta toimistotilaa valmistuu lähes saman verran kuin vuonna 2012. Talouden tila ei tue tilakysynnän kasvua, joten vajaakäyttöaste jatkaa nousuaan. Samalla markkinavuokriin kohdistuu laskupaineita.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen 3,4 % vuonna 2012 ja kasvun ennakoitaan hidastuvan vuonna 2013. Arvio perustuu öljyn hinnan laskuun ja yksityisen kulutuksen kasvun hidastumiseen. (Talousministeriö)

Venäjän kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi oli n. 7 mrd dollaria vuonna 2012. Vuoden 2013 volyymin ennustetaan jäävän hieman alhaisemmaksi.

Moskovan toimistojen vajaakäyttö laski hieman vuonna 2012 ja saman kehityksen arvioidaan jatkuvan 2013. Keskimääräinen vajaakäyttöaste on tällä hetkellä noin 12 %. Vuokratasojen odotetaan pysyvän vakaina vuonna 2013. Huippuvuokra A-luokan toimistotilassa on noin 1200 dollaria/m²/vuosi.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.3.2013

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.

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-maaliskuussa 2013 yhteensä 45,4 (46,1) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 54 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 13 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.3.2013 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.

Maaliskuun 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-maaliskuussa 5,0 (0,9) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääosin onnistuneet vuokraukset ja markkinavuokrien muutokset sekä Venäjällä valuuttakurssien muutokset. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

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

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.-31.3.2013 M€	Yhteensä	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	64,0	35,6	11,1	9,5	0,1	7,7
<i>Ylläpitokulut</i>	-19,9	-11,0	-2,8	-3,8	-0,4	-1,9
<i>Nettovuokratuotot</i>	44,1	24,6	8,3	5,7	-0,3	5,8
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2013</i>	3 261,3	1 705,7	736,7	414,4	135,1	269,4
<i>Aktivoidut korot 2013</i>	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Hankinnat</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	7,9	5,8	0,4	0,5	1,2	0,1
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnit</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	5,0	-0,4	1,3	-0,5	0,0	4,6
<i>Sijoituskiinteistöt 31.3.2013</i>	3 274,3	1 711,2	738,5	414,3	136,3	274,0
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,2	0,0	0,2	-0,1	0,0	1,7
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,8	6,5	5,6	8,2		9,7
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,5					

Vuokraustoiminta

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m²)	euroa/m²/kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	91	31 512	9,88
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	75	29 079	12,64
<i>Kauden aikana uusitut</i>	62	39 834	16,65

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 1,5 (9,7) %, kauppakeskuksissa 0,4 (-8,2) %, logistiikkakiinteistöissä -16,2 (4,0) % ja Venäjän kiinteistöissä -1,3 (5,4) %. Logistiikkakiinteistöjen negatiivinen luku johtuu vajaakäytön lisääntymisestä verrattuna tammi-maaliskuun 2012 tilanteeseen. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	89,2	89,4	89,3	89,2	88,7
<i>Kaupakeskukset</i>	94,1	93,0	93,1	93,8	93,9
<i>Logistiikka, %</i>	74,8	75,6	76,7	78,0	78,1
<i>Venäjä, %</i>	96,8	95,4	93,5	99,0	98,7
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,2	88,1	88,0	88,9	88,4

<i>Maantieteellinen alue</i>	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	89,0	88,3	87,9	87,8	87,9
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	84,3	85,0	85,5	86,2	85,6
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	96,3	95,7	94,8	94,2	94,3
<i>Venäjä, %</i>	96,8	95,4	93,5	99,0	98,7
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,2	88,1	88,0	88,9	88,4

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli maaliskuun 2013 lopussa 1 228,3 (1 265,0) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 124 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 213 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,1 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,4 % vuokratuotoista), HOK Elanto (3,8 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,7 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 29 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

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

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,6 (4,8) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,7 (4,9) vuotta, kauppakeskusten 6,2 (6,7) vuotta, logistiikkatilojen 4,5 (4,3) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,4 (2,4) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2013	% vuokratuotosta 31.3.2012
1. vuoden sisällä	14,6	15,1
2. vuoden sisällä	9,7	11,5
3. vuoden sisällä	9,5	7,9
4. vuoden sisällä	10,9	7,0
5. vuoden sisällä	11,3	8,3
6. vuoden sisällä	4,3	8,1
6. vuoden jälkeen	26,1	28,2
Toistaiseksi voimassa olevat	13,7	13,8

Investoinnit ja divestoinnit

Katsauskauden aikana Sponda ei myynyt eikä ostanut kiinteistöjä.

Tammi-maaliskuun 2013 aikana Spondan investoinnit olivat yhteensä 7,9 milj. euroa. Tästä kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 4,6 milj. euroa ja kiinteistökehitykseen 3,4 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat huhtikuussa 2013 valmistuneen, Ruoholahdessa sijaitsevan, toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

	1-3/13	1-3/12	1-12/12
Liikevaihto, M€	35,6	35,2	143,9
Nettotuotto, M€	24,6	24,1	104,9
Liikevoitto, M€	22,0	24,8	130,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,3	6,1	6,3
Taloudellinen vuokrausaste -%	89,2	88,7	89,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 711,2	1 653,5	1 705,7
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-0,4	2,3	31,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²	763 500	780 000	763 000

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty toimisto- ja liiketilakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 3,7 milj. euroa. Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2013	% vuokratuotosta 31.3.2012
1. vuoden sisällä	10,1	12,5
2. vuoden sisällä	12,0	11,1
3. vuoden sisällä	10,6	10,5
4. vuoden sisällä	8,8	8,4
5. vuoden sisällä	12,9	6,5
6. vuoden sisällä	4,4	10,0
6. vuoden jälkeen	22,9	24,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	18,4	16,7

Kauppakeskuskiinteistöt

	1-3/13	1-3/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	11,1	10,8	42,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	8,3	8,1	32,3
<i>Liikevoitto, M€</i>	9,2	7,8	25,7
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	7,3	6,1	6,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	94,1	93,9	93,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	738,5	585,7	736,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	1,3	-0,4	-5,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	157 500	157 500	156 500

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty kauppakeskuskiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 0,4 milj. euroa. Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2013	% vuokratuotosta 31.3.2012
1. vuoden sisällä	5,9	8,0
2. vuoden sisällä	3,1	4,6
3. vuoden sisällä	4,5	3,1
4. vuoden sisällä	14,1	3,9
5. vuoden sisällä	10,2	13,8
6. vuoden sisällä	6,6	6,1
6. vuoden jälkeen	51,3	55,7
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	4,4	4,8

Logistiikkakiinteistöt

	1-3/13	1-3/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	9,5	11,2	42,3
<i>Nettotuotto, M€</i>	5,7	7,4	28,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	4,8	6,7	22,4
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	5,9	6,6	6,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	74,8	78,1	75,6
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	414,3	448,7	414,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-0,5	-0,4	-4,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	480 000	534 500	485 000

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 0,5 milj. euroa. Vuokrasopimuskanta eräännyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2013	% vuokratuotosta 31.3.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	14,4	16,6
<i>2. vuoden sisällä</i>	6,3	15,0
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,0	4,9
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,2	3,3
<i>5. vuoden sisällä</i>	4,2	5,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,7	3,6
<i>6. vuoden jälkeen</i>	33,0	30,2
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	20,4	21,2

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2013 lopussa 136,3 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 91,2 milj. euroa ja loput 45,1 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 1,2 milj. euroa, joka kohdistui tulevien kiinteistökehityshankkeiden suunnitteluun.

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

Sponda rakennutti Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum. Toimistotalo valmistui aikataulussa huhtikuussa 2013, ja oli valmistumishetkellä yli 90 % vuokrattu. Hankkeen katetavoite, 15 % investoinnin määrästä, ylitettiin. Kokonaisinvestointiarvio oli n. 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

	1-3/13	1-3/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	7,7	6,7	28,7
<i>Nettotuotto, M€</i>	5,8	5,1	22,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	9,7	5,0	25,7
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	9,4	11,4	9,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	96,8	98,7	95,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	274,0	225,3	269,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	4,6	0,7	6,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	50 500	46 500	50 500

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 31.3.2013	% vuokratuotosta 31.3.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	40,9	39,1
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,2	19,6
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,0	6,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	19,0	10,3
<i>5. vuoden sisällä</i>	13,8	14,5
<i>6. vuoden sisällä</i>	0,9	8,5
<i>6. vuoden jälkeen</i>	3,2	2,1
<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:

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

Katsauskaudella rahastoihin ei tehty ulkopuolista käyvän arvon arvostusta. Tammi-maaliskuussa 2013 Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli -1,9 (0,0) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat 2,4 (1,9) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.3.2013 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 70,8 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Maaliskuun 2013 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 170,9 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 31.3.2013 oli 188,1 milj. euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 31.3.2013 oli 105,0 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 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 121 milj. euroa, managerauksesta.

Syyskuussa 2011 perustettuun Russian Invest -nimiseen sijoitusyhtiöön ei ole tehty sijoituspäätöksiä maaliskuun 2013 loppuun mennessä.

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 35,9 (31,6) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -15,6 (-10,3) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -28,9 (-16,1) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -13,5 (-14,0) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 1,0 (2,7) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -14,5 (-16,7) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,1 (0,1) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.3.2013 oli 40,8 (38,8) % ja nettovelkaantumisaste 122,1 (133,8) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 765,5 (1 787,0) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,4 (2,8) vuotta. Keskikorko oli 3,4 (3,7) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 70 (75) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,7 (1,9) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 2,9 (2,6).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.3.2013 yhteensä 675 milj. euron syndikoiduista lainoista, 328 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 289 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 474 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoitusliimitejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,0 milj. euroa eli 4,0 % konsernin taseesta.

Spondalla on kaksi liikkeeseen laskettua hybridilainaa. Vuonna 2008 liikkeeseen lasketun hybridilainan koko on 92,8 milj. euroa ja yhtiö lunastaa sen takaisin 27.6.2013. Uuden, 21.11.2012 liikkeeseen lasketun, hybridilainan koko on 95 milj. euroa, ja yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin aikaisintaan 5.12.2017. Kesäkuussa 2013 takaisin lunastettavan, 92,8 milj. euron, hybridilainan vaikutus omavaraisuusasteeseen on noin 2,5 %-yksikköä.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 123 (126) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 112 (114). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2013 yhteensä 122 (123) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 112 (111). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-maaliskuussa 2013 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -5,9 (-5,8) 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 tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina. Ansaintajakson 1.1.2013-31.12.2015 ansaintakriteerit ovat edellisten lisäksi konsernin omavaraisuusaste 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 keskimääräinen kurssi oli 3,74 euroa tammi-maaliskuussa 2013. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,05 euroa ja alin 3,51 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 14,8 milj. kappaletta 55,3 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 28.3.2013 oli 3,68 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1.041,7 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 28.3.2013 yhteensä 9 006 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	61 383 600	21,7
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	138 999 193	49,1
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	7 706 359	2,7
<i>Kotitaloudet</i>	22 238 806	7,9
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 139 499	16,3
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 634 777	1,3
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 973 228	1,1
<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.

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 18.3.2013. Kokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2012 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa tilikaudelta 2012 maksetaan 0,17 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 21.3.2013 ja osinko maksettiin 28.3.2013.

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin seitsemän (7). Hallitukseen valittiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Juha Laaksonen seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi 60.000 euroa, varapuheenjohtajan vuosipalkkioksi 36.000 euroa ja jäsenten vuosipalkkioksi 31.200 euroa. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1. - 31.3.2013 on julkistettu. Lisäksi päätettiin, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta ja että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta.

Sponda Oyj:n tilintarkastajiksi valittiin KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastajaksi KHT Lasse Holopainen seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Tilintarkastajien palkkio päätettiin maksaa laskun mukaan.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Hallitus päätti peruuttaa yhtiön yhtiökokoukseen osallistumista ja kokouskutsua koskevan yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan ehdotuksensa.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakkeita voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä enintään 14.150.000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Osakkeet hankitaan julkisessa kaupankäynnissä, minkä vuoksi hankinta tapahtuu suunnatusti eli muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 20.3.2012 päätetyn hankintavaltuutuksen.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään osakeannista ja osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta

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

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

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

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ja erityisten oikeuksien antamisen muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 20.3.2012 päätetyn valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Nimitystoimikunnan perustaminen

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksesta perustaa nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Lisäksi yhtiökokous hyväksyi osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä. Suurimman osakkeenomistajan nimeämä jäsen toimii nimitystoimikunnan puheenjohtajana, jollei nimitystoimikunta toisin päättä.

Hallituksen puheenjohtajan tehtävänä on pyytää varsinaista yhtiökokousta edeltävänä kalenterivuonna 30.9. osakkeenomistuksen perusteella kolmea suurinta

osakkeenomistajaa kutakin nimeämään yhden jäsenen osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan.

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, jotka on rekisteröity varsinaista yhtiökokousta edeltävänä kalenterivuonna 30.9. Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon ja joiden osuus tämän osakasluettelon mukaan yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin. Mikäli osakkeenomistaja, jolla on arvopaperimarkkinlain mukainen velvollisuus ilmoittaa tietyistä omistusmuutoksista (liputusvelvollinen omistaja), esittää viimeistään varsinaista yhtiökokousta edeltävänä kalenterivuonna 28.9. yhtiön hallitukselle asiaa koskevan kirjallisen vaatimuksen, lasketaan tällaisen osakkeenomistajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset yhteen ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy osakasluettelon mukaan seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta.

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).

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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Huhtikuussa 2013 Ilmarinen ilmoitti Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaisesti, että 15.4.2013 lukien sen omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on alittanut 1/20 (5 %) rajan, ja Ilmarisen tämänhetkinen omistus Sponda Oyj:n osakkeista on 0 %.

Huhtikuussa 2013 HC LPN Holding Oy Ab (Hartwall Capital Oy Ab) ilmoitti Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaisesti, että 15.4.2013 lukien sen omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on ylittänyt 1/20 (5 %) rajan, ja Hartwall Capital Oy Ab:n tämänhetkinen omistus Sponda Oyj:n osakkeista on 9,56 %.

Tulevaisuuden näkymät

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 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 velkakriisin 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.

Pääomamarkkinapäivä

Sponda järjestää sijoittajille, analyytikoille ja lehdistölle tarkoitetun pääomamarkkinapäivän Helsingissä 15.5.2013. Tilaisuuden pääteemoina Spondan kuulumisten lisäksi ovat Suomen talous ja kiinteistömarkkinoiden rahoitus tilanne Suomessa. Mukana on Spondan edustajien lisäksi alan eri toimijoita, jotka arvioivat kiinteistömarkkinaa omasta näkökulmastaan. Päivän päätteeksi on mahdollisuus tutustua Spondan kiinteistöihin, Citycenteriin ja Fennia-kortteliin, Helsingissä.

3.5.2013
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€

	1-3/2013	1-3/2012	1-12/2012
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	64,2	64,5	257,8
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,7	1,5	6,5
	66,0	66,0	264,6
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-20,1	-19,7	-71,1
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,4	-0,3	-1,3
	-20,6	-20,0	-72,4
<i>Nettotuotot</i>	45,4	46,1	192,2
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,9	2,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	5,5	2,8	33,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,0	5,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,5	-0,4	-2,0
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,4	-5,3	-20,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,1	0,4
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,4	-0,4	-0,1
<i>Liikevoitto</i>	44,8	43,7	210,5
<i>Rahoitustuotot</i>	13,7	10,4	35,9
<i>Rahoituskulut</i>	-27,2	-24,4	-94,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-13,5	-14,0	-58,8
<i>Voitto ennen veroja</i>	31,3	29,6	151,8
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-1,1	-0,7	-3,7
<i>Laskennalliset verot</i>	-6,4	-5,8	-33,8
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-7,6	-6,4	-37,5
<i>Katsauskauden voitto</i>	23,7	23,2	114,2
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	23,7	23,2	114,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,07	0,07	0,37

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	1-3/2013	1-3/2012	1-12/2012
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	23,7	23,2	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	-0,2
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,0	0,0	-0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	6,6	-0,6	-3,1
<i>Muuntoerot</i>	0,2	0,2	0,1
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-1,7	-0,3	0,4
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	5,0	-0,7	-2,5
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	5,0	-0,7	-2,6
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	28,8	22,5	111,6
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	28,8	22,5	111,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012	1.1.2012
VARAT				
<i>Pitkäaikaiset varat</i>				
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 274,3	3 177,4	3 261,3	3 165,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	84,1	65,5	83,6	65,5
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,7	12,9	12,5	13,1
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,8	0,7	0,7	0,6
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	32,0	7,4	21,2	5,0
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	37,1	43,4	38,4	44,0
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 458,3	3 324,6	3 435,0	3 311,1

<i>Lyhytaikaiset varat</i>				
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,9	7,8	7,9
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	24,8	22,2	48,9	41,9
<i>Rahavarat</i>	21,7	32,1	30,1	26,4
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	54,2	62,2	86,7	76,1
<i>Varat yhteensä</i>	3 512,5	3 386,8	3 521,8	3 387,2
<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>				
<i>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>	2,3	2,2	2,3	2,5
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-27,3	-30,5	-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>	186,1	129,0	186,1	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	560,2	504,2	585,0	526,3
	1 426,1	1 309,8	1 445,9	1 332,6
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,7	1,7	1,7
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 427,9	1 311,6	1 447,7	1 334,4
<i>Velat</i>				
<i>Pitkäaikaiset velat</i>				
<i>Korolliset velat</i>	1 451,3	1 307,0	1 460,3	1 380,8
<i>Muut velat</i>	33,0	39,6	38,1	40,3
<i>Laskennalliset verovelat</i>	212,7	187,2	205,9	181,8
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 697,0	1 533,7	1 704,4	1 602,9
<i>Lyhytaikaiset velat</i>				
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	314,2	480,0	275,9	374,1
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	73,4	61,5	93,9	75,9
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	387,6	541,5	369,7	449,9
<i>Velat yhteensä</i>	2 084,6	2 075,3	2 074,1	2 052,8
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 512,5	3 386,8	3 521,8	3 387,2

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-3/2013	1-3/2012	1-12/2012
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	23,7	23,2	114,2
<i>Oikaisut</i>	18,0	18,8	68,7
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	5,5	4,5	-2,6
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,2	1,2
<i>Maksetut korot</i>	-11,5	-15,5	-66,6
<i>Muut rahoituserät</i>	1,1	1,4	2,4
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-1,2	-0,9	-4,5
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	35,9	31,6	112,8
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-12,9	-13,7	-114,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-2,4	-	-18,4
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,3	-0,2	-0,3
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	3,5	57,3
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	-	-	0,9
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-	0,2
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-15,6	-10,3	-75,3
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut</i>	-	-	93,7
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	-	-	235,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-	-	-37,9
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-19,1	-19,1	-298,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	38,3	48,3	31,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-12,8
<i>Maksetut osingot</i>	-48,1	-45,3	-45,3
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-28,9	-16,1	-34,4
<i>Rahavarojen muutos</i>	-8,6	5,1	3,2
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	30,1	26,4	26,4
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,2	0,6	0,5
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	21,7	32,1	30,1

**Laskelma oman pääoman muutoksista
M€**

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2011</i>	111,0	159,5	0,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1
<i>Laatimisperiaatteiden muutosten vaikutus</i>			2,0					51,3	53,2		53,2
<i>Oma pääoma 1.1.2012, oikaistu</i>	111,0	159,5	2,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	526,3	1 332,6	1,7	1 334,4
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								23,2	23,2	0,0	23,2
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutukset oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-0,5					-0,5		-0,5
<i>Muuntoerot</i>			-0,2						-0,2		-0,2
<i>Tilikauden laajatulos yhteensä</i>			-0,2	-0,5				23,2	22,5	0,0	22,5
<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 joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>									0,0		0,0
<i>Muutos</i>								0,0	0,0		0,0
<i>Oma pääoma 31.3.2012</i>	111,0	159,5	2,2	-30,5	0,6	433,8	129,0	504,2	1 309,8	1,7	1 311,6

	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 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>Laatimisperiaatteiden muutosten vaikutus</i>			1,5					48,1	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>								23,7	23,7	0,0	23,7
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutukset oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				5,0					5,0		5,0
<i>Muuntoerot</i>			0,1						0,1		0,1
<i>Tilikauden laajatulos yhteensä</i>			0,1	5,0				23,7	28,8	0,0	28,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Muutos</i>								-0,4	-0,4	0,0	-0,4
<i>Oma pääoma 31.3.2013</i>	111,0	159,5	2,3	-27,3	0,6	433,8	186,1	560,2	1 426,1	1,8	1 427,9

Konsernin tilinpäätöksen 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 alla olevassa taulukossa. Muutos otettiin käyttöön takautuvasti ja vertailukauden luvut on oikaistu vastaavasti. Muilta osin osavuositarkastuksen laatimisessa on noudatettu 31.12.2012 voimassaoleita 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.

IAS 12 -Tuloverot standardin vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen sekä IAS 19 -Työsuhte-etuudet standardin muutoksen vaikutukset:

M€	
<i>Vaikutus omaan pääomaan</i>	
<i>Raportoitu oma pääoma yhteensä 31.12.2011</i>	1 281,1
<i>IAS 12 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	53,9
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	-0,6
<i>Oikaistu oma pääoma 1.1.2012</i>	1 334,4
<hr/>	
<i>Raportoitu oma pääoma yhteensä 31.12.2012</i>	1 395,6
<i>IAS 12 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	53,9
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	-0,6
<i>IAS 12 muutoksen vaikutus 31.12.2012</i>	-1,2
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 31.12.2012</i>	0,0
<i>Oikaistu oma pääoma 31.12.2012</i>	1 447,7

M€

<i>Vaikutus laskennallisiin verovelkoihin</i>	
<i>Raportoidut laskennalliset verovelat 31.12.2011</i>	235,7
<i>IAS 12 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	-53,9
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	0,0
<i>Oikaistut laskennalliset verovelat 1.1.2012</i>	181,8
<hr/>	
<i>Raportoidut laskennalliset verovelat 31.12.2012</i>	258,6
<i>IAS 12 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	-53,9
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	0,0
<i>IAS 12 muutoksen vaikutus 31.12.2012</i>	1,2
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 31.12.2012</i>	0,0
<i>Oikaistut laskennalliset verovelat 31.12.2012</i>	205,9

M€

<i>Vaikutus laskennallisiin verosaamisiin</i>	
<i>Raportoidut laskennalliset verosaamiset 31.12.2011</i>	43,8
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	0,1
<i>Oikaistut laskennalliset verosaamiset 1.1.2012</i>	44,0
<hr/>	
<i>Raportoidut laskennalliset verosaamiset 31.12.2012</i>	38,3
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 1.1.2012</i>	0,1
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus 31.12.2012</i>	0,0
<i>Oikaistut laskennalliset verosaamiset 31.12.2012</i>	38,4

M€

<i>Vaikutus konsernin laajaan tulokseen yhteensä</i>	
<i>Raportoitu tilikauden laaja tulos yhteensä 1.1.-31.12.2012</i>	112,8
<i>IAS 12 muutoksen vaikutus</i>	-1,2
<i>IAS 19 muutoksen vaikutus</i>	0,0
<i>Oikaistut tilikauden laaja tulos yhteensä 1.1.-31.12.2012</i>	111,6

%

<i>Vaikutus omavaraisuusasteeseen ja osakekohtaiseen omaan pääomaan</i>	
<hr/>	
<i>Raportoitu omavaraisuusaste 31.12.2012</i>	39,8
<i>Oikaistu omavaraisuusaste 31.12.2012</i>	41,3
<hr/>	
<i>Raportoitu osakekohtainen oma pääoma 31.12.2012</i>	4,27
<i>Oikaistu osakekohtainen oma pääoma 31.12.2012</i>	4,45

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

Tuloslaskelmatiedot
1-3/2013

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	35,6	11,1	9,5	0,3	7,7	1,7	0,0	66,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-11,1	-2,8	-3,8	-0,6	-1,9	-0,4	0,0	-20,6
Nettotuotot	24,6	8,3	5,7	-0,3	5,8	1,3	0,0	45,4
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Arvonalennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-0,4	1,3	-0,5	0,0	4,6	0,5	0,0	5,5
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,3	-0,5	-0,3	-0,7	-0,7	-1,3	0,0	-5,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	0,0	-0,1	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,3
Liikevoitto	22,0	9,2	4,8	-1,3	9,7	0,5	0,0	44,8
<i>Investoinnit</i>	5,8	0,4	0,5	1,2	0,1	2,4	0,3	10,6
<i>Segmentin varat</i>	1 713,9	738,5	414,3	150,8	274,0	84,1	136,9	3 512,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,2	94,1	74,8		96,8			88,2

**Tuloslaskelmatiedot
1-3/2012**

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	35,2	10,8	11,2	0,7	6,7	1,5	0,0	66,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-11,0	-2,7	-3,8	-0,5	-1,7	-0,3	0,0	-20,0
Nettotuotot	24,1	8,1	7,4	0,2	5,1	1,2	0,0	46,1
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint. arvonalennus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	2,3	-0,4	-0,4	-1,2	0,7	1,9	0,0	2,8
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,0	-0,4	-0,4	-0,8	-0,8	-1,3	0,0	-5,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4
Liikevoitto	24,8	7,8	6,7	-2,3	5,0	1,8	0,0	43,7
<i>Investoinnit</i>	8,3	0,6	0,2	3,3	0,0	0,0	0,2	12,6
<i>Segmentin varat</i>	1 656,2	585,7	448,7	278,7	225,3	65,5	126,7	3 386,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,7	93,9	78,1		98,7			88,4

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen ulos 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€	1-3/2013	1-3/2012	1-12/2012
<i>Operatiivinen tulos</i>			
<i>Nettotuotot</i>	45,4	46,1	192,2
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	2,4	1,9	7,5
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,8	-5,7	-22,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,3	-0,4	0,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-15,0	-17,5	-67,9
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-1,1	-0,7	-3,9
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-5,3	-4,9	-22,3

Operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	20,3	18,8	83,1
Ei-operatiivinen tulos			
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,0	0,9	2,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	3,1	0,9	25,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,0	0,0	5,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	1,5	3,4	9,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	0,0	0,0	0,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-1,1	-0,9	-11,5
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,4	4,4	31,1

Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin

	Q1/2013	Q4/2012	Q3/2012	Q2/2012	Q1/2012
Liikevaihto, M€	66,0	66,4	66,0	66,2	66,0
Nettotuotot, M€	45,4	47,4	50,2	48,5	46,1
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€	5,5	21,3	2,9	6,0	2,8
Liikevoitto, M€	44,8	69,5	48,1	49,3	43,7
Rahoitustuotot ja -kulut, M€	-13,5	-14,4	-14,6	-15,7	-14,0
Katsauskauden voitto, M€	23,7	41,6	24,7	24,8	23,2
Sijoituskiinteistöt, M€	3 274,3	3 261,3	3 213,9	3 233,9	3 177,4
Oma pääoma, M€	1 427,9	1 447,7	1 349,0	1 326,3	1 311,6
Korollinen vieras pääoma, M€	1 765,5	1 736,2	1 804,5	1 844,9	1 787,0
Tulos/osake, €	0,07	0,14	0,08	0,08	0,07
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,12	0,10	0,10	0,09
EPRA NAV, €	5,07	5,12	4,93	4,85	4,77
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,2	88,1	88,0	88,9	88,4

Sijoituskiinteistöt

M€

	31.3.2013	31.3.2012	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	0,0	53,1
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	7,9	12,4	76,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	0,0	-1,8	-59,3
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,1	0,1	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	5,0	0,9	24,9
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 274,3	3 177,4	3 261,3

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-maaliskuussa 2013 yhteensä 45,4 (46,1) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 54 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 13 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.3.2013 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.

Maaliskuun 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-maaliskuussa 5,0 (0,9) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääosin onnistuneet vuokraukset ja markkinavuokrien muutokset sekä Venäjällä valuuttakurssien muutokset. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Merkittävimmät investointisitoumukset

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

Sponda rakennutti Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum. Toimistotalo valmistui aikataulussa huhtikuussa 2013, ja oli valmistumishetkellä yli 90 % vuokrattu. Hankkeen katetavoite, 15 % investoinnin määrästä, ylitettiin. Kokonaisinvestointiarvio oli n. 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€

	31.3.2013	31.3.2012	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>	0,0	-0,2	-0,6
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,7	12,9	12,5

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.3.2013

M€	31.3.2013	31.3.2012	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€

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,4	140,1	141,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	264,2	269,2	264,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	18,6	19,4	18,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	282,8	288,5	282,8
Vuokra- ja muut vastuut	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
<i>Vuokravastuut</i>	96,1	96,9	96,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	4,6	15,7	3,6
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	39,9	28,6	42,3
Korkojohdannaiset	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	871,4	972,2	871,6
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-36,2	-40,4	-42,9

<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	300,0	565,0	300,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,7	0,8	0,6
<i>Korkotermit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermit, käypä arvo</i>	-	-	-
Valuuttajohdannaiset	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
<i>Valuuttatermit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	10,3	7,1	10,2
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	10,3	7,1	10,2
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-0,2	-0,1	-0,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	337,4	337,4	337,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	30,1	5,9	19,5

*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.

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

Lähipiiritapahtumat M€

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	0,4	0,5	1,8
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,5	0,3	1,6
<i>Yhteensä</i>	1,0	0,8	3,4

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2013	1-3/2012	1-12/2012
Tulos/osake, €	0,07	0,07	0,37
Omavaraisuusaste, %	40,8	38,8	41,3
Nettovelkaantumisaste, %	122,1	133,8	117,9
Osakekohtainen oma pääoma, €	4,38	4,17	4,45
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,09	0,40

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

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

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

EPRA Net Initial Yield (NYI),
alkutuotto, % =

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto
 Sijoituskiinteistöt
 - Kehityskohteet
 + Arvioidut ostajan kulut

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

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