

# *Osavuosisikatsaus* 1.1.–30.9.2012



**SPONDA**

## Sponda Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2012

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.9.2012 (vertailukausi 1.1.-30.9.2011)

- Liikevaihto oli 198,2 (183,3) milj. euroa. Kasvua vertailukauteen oli yli 8 %.
- Nettotuotot kasvoivat n. 10 % vertailukaudesta, 144,8 (131,8) milj. euroon.
- Liikevoitto oli 140,9 (154,6) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 11,7 (32,9) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,28 (0,27) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 213,9 (3 128,8) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,12 (3,93) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste laski 88,0 (88,2) %:iin.
- Tulevaisuuden näkymät pysyvät vuokrausasteen osalta muuttumattomina. Nettotuottojen kasvun osalta näkymää tarkennettiin.
- Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -44,4(-55,2) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 4,1 (-7,7) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -48,5 (-47,5) milj. euroa.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.7.-30.9.2012 (vertailukausi 1.7.-30.9.2011)

- Liikevaihto oli 66,0 (63,1) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 50,2 (47,3) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 48,0 (47,1) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 2,9 (4,6) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,10 (0,09) euroa.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -14,6 (-22,9) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 1,5 milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -16,2 milj. euroa.

### Konsernin tunnusluvut

	7-9/2012	7-9/2011	1-9/2012	1-9/2011	1-12/2011
Liikevaihto, M€	66,0	63,1	198,2	183,3	248,2
Nettotuotot, M€	50,2	47,3	144,8	131,8	179,4
Liikevoitto, M€	48,0	47,1	140,9	154,6	209,6
Tulos/osake, €	0,08	0,06	0,24	0,25	0,39
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,10	0,09	0,28	0,27	0,37
Nettovarallisuus/osake, €			4,12	3,93	4,06
Omavaraisuusaste, %			38	38	38
Korkokatekerroin			2,7	2,8	2,7

## EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	7-9/2012	7-9/2011	1-9/2012	1-9/2011	1-12/2011
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	22,0	18,4	61,5	55,7	75,4
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,08	0,07	0,22	0,20	0,27
EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €			4,88	4,68	4,84
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			6,38	6,30	6,39
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %			6,39	6,31	6,40

### Toimitusjohtaja Kari Inkinen

Yleisen taloustilanteen haasteet heijastuvat nyt Suomen kiinteistömarkkinaan. Syksyn aikana on nähty merkkejä vuokrauskysynnän supistumisesta, erityisesti Helsingin ydinkeskustan ulkopuolella. Spandan taloudellinen vuokrausaste laski 0,9 %-yksikköä vuoden toisesta neljänneksestä, ja oli 88,0 %. Lasku aiheutui pääosin sekä Venäjä-yksikön toimistotilojen vuokrausasteen laskusta että heinäkuussa 2012 toteutuneista logistiikkakiinteistöjen myynneistä. Uskon, että syntynyt vajaakäyttö on lyhytaikaista koska Moskovan toimistokiinteistömme ovat vetovoimaisia yritysten sijoittumisen kannalta. Helsingin ydinkeskustan vuokraustilanne ja -kysyntä ovat pysyneet hyvinä. Ydinkeskustan ulkopuolisten alueidenkin tilanne on vakaa.

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

Ennen Ratinan kauppakeskuksen investointipäätöksen tekemistä odotamme edelleen tyydyttävän ennakkovuokraustason saavuttamista. Lisääntyneen kiinnostuksen ja kysynnän myötä nostamme valmiustasoa, jotta kauppakeskuksen rakennuttaminen voidaan aloittaa kesällä 2013.

### Tulevaisuuden näkymät

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

Vuoden 2012 nettotuottojen arvioidaan kasvavan 6-8 % vuoteen 2011 verrattuna. Nousun syitä ovat vuokratasojen nousu ja kasvanut kiinteistöomaisuus.

### Toimintaympäristö Suomi

Euroalueen ja samalla Suomen talouden epävarmuus on jatkunut pitkään. Valtiovarainministeriö ennustaa Suomen tämän vuoden bruttokansantuotteen kasvuksi 1 %, ja odottaa kasvun jatkuvan samalla tasolla vuonna 2013. Tänä vuonna kasvu on perustunut kotimaiseen kysyntään. Ensi vuonna kasvua odotetaan saatavan myös viennistä. Työttömyysaste on pysynyt vaikeasta tilanteesta huolimatta vakaana. Valtiovarainministeriö ennakoi työttömyyden laskevan 7,6 %:iin.

Transaktiomarkkinoilla on vuoden toisella puoliskolla tapahtunut kolme merkittävää transaktiota. Näissä kaupoissa ostajana oli kansainvälinen sijoittaja, mikä on selvä merkki siitä, että Suomen markkinaa pidetään kiinnostavana ja turvallisena sijoituskohteena. Sijoituskysyntä kohdistuu lähes pelkästään vakaan kassavirran Prime-kohteisiin, joita on tarjolla niukasti. Lukumääräisesti kauppoja on tehty kesän jälkeen vähän ja viimeisimmät kiinteistökaupat ovat vuokra-asuntosektorilta. KTI:n alustava arvio transaktiovolyymistä syyskuun loppuun mennessä on 1,47 mrd euroa. Koko vuoden volyymin ennakoidaan

asettuvan 2 mrd euron tasolle. Kaupankäynti on siten hieman piristynyt vuoden 2011 tasosta (1,77 mrd euroa).

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste on laskenut kaksi vuotta. Tämän vuoden puolella lasku on loiventunut ja vajaakäyttöaste oli kesäkuun lopussa 10,2 % (Catella). Vuokratkysyntä Helsingin keskustan alueella on ollut vilkasta. Kysynnän takia ydinkeskustan vajaakäyttö on laskenut 4,9 %:iin (Catella). Alueiden vuokratasot ovat nousseet. Leppävaarassa, Länsiväylän varrella ja Ruoholahdessa vajaakäyttö on kääntynyt kasvuun. Vuokrien nousu on taittunut kaikilla Prime-alueilla pois lukien keskusta-alue. Talouden epävarmuus ja toimistotilakannan kasvu tulevat vaikuttamaan negatiivisesti vajaakäyttöön.

### **Toimintaympäristö Venäjä**

Suomen Pankin ennusteen mukaan Venäjän bruttokansantuotteen kasvu hidastuu loppuvuonna 3,7 %:iin. Vuodelle 2013 ennakoidaan myös 3,7 % kasvua. Yksityinen kulutus on edelleen vahvaa, mutta kasvu on hidastumassa. Öljyn ja kaasun epävarmat vientinäköymät hidastavat viennin määrän kasvua.

Syyskuun 2012 loppuun mennessä transaktiovolyymi oli noin 5 mrd dollaria. Huolimatta kiinteistökaupan vilkastumisesta vuoden kolmannella neljänneksellä, volyyymi on edelleen jäämässä viime vuoden 8,3 mrd dollarista ja tulee olemaan noin 6,5 mrd dollaria. (JLL)

Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste on noussut noin 1 %-yksikön edellisestä vuosineljänneksestä. Vuoden kolmannen neljänneksen aikana markkinalle on tullut noin 170 000 m<sup>2</sup> uutta toimistotilaa, joten kysyntä on ollut vahvaa vaikka vajaakäyttöaste hieman nousi. Vuokratasot eivät ole muuttuneet edellisestä neljänneksestä ja niiden ennakoidaan pysyvän nykyisellä tasolla loppuvuoden (CBRE).

Vuoden aikana on valmistunut noin 400 000 m<sup>2</sup> uutta toimistotilaa ja vuoden loppuun mennessä uutta tilaa tulee yhteensä noin 700 000 m<sup>2</sup>. Nyt valmistuneista kohteista vain noin viidesosa on keskustan alueella ja valtaosa, n. 60 %, on kolmannen kehätien ulkopuolella (JLL). Keskusta-alueen rakentaminen vähenee ja rakentamisen painopiste tulee olemaan entistä vahvemmin kolmannen kehätien ulkopuolisilla toimistoalueilla.

Pietarissa markkinamuutokset ovat olleet edelleen maltillisia. Keskimääräinen vajaakäyttöaste on vuoden aikana pysynyt ennallaan noin 10 %:ssa. A-luokan kohteiden vajaakäyttö on hieman laskenut ja B-luokan kohteiden vajaakäyttö on vastaavasti hieman noussut. Vuokrat ovat käyttäytyneet linjassa vajaakäyttöön eli A-luokan kohteissa pientä nousua ja B-luokan kohteissa hieman laskua. Vuokrien uskotaan pysyvän loppuvuoden nykyisellä tasolla. Uudistuotanto on markkinan kokoon nähden suhteellisen korkealla tasolla. Tänä vuonna uutta toimistotilaa valmistuu yhteensä noin 200 000 m<sup>2</sup> ja ensi vuonna saman verran. A- ja B-luokan yhteenlaskettu toimistokanta on tällä hetkellä hieman yli 2 milj. m<sup>2</sup> (JLL).

### **Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-30.9.2012**

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 tammi-syyskuussa 2012 yhteensä 144,8 (131,8) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 54 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.9.2012 yhteensä 189 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m<sup>2</sup>. 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.

Syyskuun 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa 6,0 (31,3) milj. euroa ja heinä-syyskuussa 1,4 (3,3) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa onnistuneet vuokraukset ja markkinavuokrien muutokset. Kiinteistöjen tuottovaatimuksiin ei ole tehty muutoksia. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa ”Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta”.

### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta M€

	7-9/12	7-9/11	1-9/12	1-9/11	1-12/11
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>-1,7</b>	13,6	16,2
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	17,5	17,5
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	<b>0,4</b>	2,5	<b>0,1</b>	8,1	8,2
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	<b>-5,2</b>	-12,7	<b>-17,0</b>	-37,3	-50,6
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	<b>6,1</b>	12,8	<b>20,8</b>	32,2	44,7
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	<b>0,4</b>	-0,1	<b>1,4</b>	0,9	2,7
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	<b>-0,3</b>	0,8	<b>2,4</b>	-3,8	0,4
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	<b>1,4</b>	<b>3,3</b>	<b>6,0</b>	<b>31,3</b>	<b>39,0</b>
<i>Kiinteistörahastot</i>	<b>0,0</b>	-0,4	<b>0,6</b>	-2,9	-4,4
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	<b>1,5</b>	1,6	<b>5,0</b>	4,5	5,0
<i>Konserni yhteensä</i>	<b>2,9</b>	<b>4,6</b>	<b>11,7</b>	<b>32,9</b>	<b>39,6</b>

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

<b>Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä, 1.1.-30.9.2012 M€</b>	<b>Yht.</b>	<b>Toimisto- ja liiketilat</b>	<b>Kauppakeskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistökehitys</b>	<b>Venäjä</b>
<i>Vuokratuotot</i>	192,8	107,3	31,5	32,5	0,3	21,2
<i>Ylläpitokulut</i>	-52,2	-28,9	-7,0	-10,2	-1,3	-4,8
<i>Nettovuokratuotot</i>	140,6	78,4	24,5	22,3	-1,0	16,4
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2012</i>	3 165,7	1 644,0	586,1	449,0	262,0	224,6
<i>Aktivoidut korot 2012</i>	0,5	0,1	0,0	0,0	0,4	0,0
<i>Hankinnat</i>	53,0	15,2	0,0	0,0	0,0	37,8
<i>Investoinnit</i>	40,0	21,1	2,3	1,0	15,4	0,3
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	-1,5	0,0	0,0	1,5	0,0
<i>Myynnit</i>	-51,3	-6,7	-0,6	-31,5	-12,4	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	6,0	12,0	-3,3	-4,8	-1,3	3,4
<b><i>Sijoituskiinteistöt 30.9.2012</i></b>	<b>3 213,9</b>	<b>1 684,2</b>	<b>584,5</b>	<b>413,6</b>	<b>265,6</b>	<b>266,1</b>
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,2	0,7	-0,6	-1,1	-0,5	1,5
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,9	6,4	6,0	8,0		9,8
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,6					

### **Vuokraustoiminta**

Vuoden kolmannella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	<b>Lukumäärä (kpl)</b>	<b>Pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Euroa/m<sup>2</sup>/kk</b>
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	70	13 947	14,55
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	76	15 001	13,58
<i>Kauden aikana uusitut</i>	35	20 796	13,77

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 liikelakiinteistöissä 5,6 %, kauppakeskuksissa -8,8 %, logistiikkakiinteistöissä -0,1 % ja Venäjän kiinteistöissä 7,8 %. 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>	<b>30.9.12</b>	30.6.12	31.3.12	31.12.11	30.9.11
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	<b>89,3</b>	89,2	88,7	88,4	88,6
<i>Kauppakeskukset</i>	<b>93,1</b>	93,8	93,9	94,1	93,5
<i>Logistiikka, %</i>	<b>76,7</b>	78,0	78,1	78,1	78,3
<i>Venäjä, %</i>	<b>93,5</b>	99,0	98,7	98,7	98,8
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>88,0</b>	88,9	88,4	88,2	88,2

<i>Maantieteellinen alue</i>	<b>30.9.12</b>	30.6.12	31.3.12	31.12.11	30.9.11
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	<b>87,9</b>	87,8	87,9	85,6	86,8
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	<b>85,5</b>	86,2	85,6	86,2	86,0
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	<b>94,8</b>	94,2	94,3	96,1	95,3
<i>Venäjä, %</i>	<b>93,5</b>	99,0	98,7	98,7	98,8
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>88,0</b>	88,9	88,4	88,2	88,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli syyskuun 2012 lopussa 1 254,5 (1 259,5) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 120 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 216 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (10,1 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,3 % vuokratuotoista), HOK Elanto (3,7 % vuokratuotoista) ja Sampo Pankki (3,7 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 31 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

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

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,8 (5,0) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,9 (5,2) vuotta, kauppakeskusten 6,4 (6,7) vuotta, logistiikkatilojen 4,4 (4,4) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,8 (2,4) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2012	% vuokratuotosta 30.9.2011
1. vuoden sisällä	13,4	13,9
2. vuoden sisällä	10,7	10,9
3. vuoden sisällä	9,0	10,0
4. vuoden sisällä	7,8	6,8
5. vuoden sisällä	11,5	5,8
6. vuoden sisällä	5,3	8,3
6. vuoden jälkeen	28,8	31,2
Toistaiseksi voimassa olevat	13,5	13,1

### Investoinnit/divestoinnit

Tammi-syyskuussa 2012 Sponda myi sijoituskiinteistöjä 52,9 milj. eurolla, joista kirjattiin 1,7 milj. euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 51,3 milj. euroa. Kiinteistöjä ostettiin katsauskaudella 53,0 milj. eurolla, josta vuoden kolmannella neljänneksellä 0,3 milj. eurolla.

Tammi-syyskuussa kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 17,0 milj. euroa, josta vuoden kolmannella neljänneksellä 5,3 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin 23,0 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa 10,5 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat vuoden aikana pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan Citycenterin uudistamistyöhön sekä Ruoholahdessa sijaitsevan toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

### Toimisto- ja liiketilat

	7-9/12	7-9/11	1-9/12	1-9/11	1-12/11
Liikevaihto, M€	35,6	34,4	107,3	97,8	132,8
Nettotuotto, M€	27,1	25,8	78,4	70,3	95,6
Liikevoitto, M€	27,1	23,9	85,5	73,4	99,2
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			6,2		6,0
Taloudellinen vuokrausaste -%			89,3	88,6	88,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			1 684,2	1 631,1	1 644,0
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			12,0	8,4	10,5
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			773 500	787 000	780 500

Tammi-syyskuussa 2012 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 6,7 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,9 milj. euron myyntivoitto. Vuoden kolmannella neljänneksellä myytiin toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 5,6 milj. eurolla. Kiinteistöjä ostettiin tammi-syyskuussa 15,2 milj. eurolla, heinä-syyskuussa ei ostettu kiinteistöjä. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 13,4 milj. euroa, josta vuoden kolmannella neljänneksellä investoitiin 3,6 milj. euroa.



Toimisto- ja liiketilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2012	% vuokratuotosta 30.9.2011
1. vuoden sisällä	11,4	8,5
2. vuoden sisällä	10,4	13,6
3. vuoden sisällä	11,4	10,5
4. vuoden sisällä	8,2	8,5
5. vuoden sisällä	9,8	6,5
6. vuoden sisällä	6,2	6,8
6. vuoden jälkeen	24,9	28,7
Toistaiseksi voimassa olevat	17,6	16,9

### Kauppakeskukset

	7-9/12	7-9/11	1-9/12	1-9/11	1-12/11
Liikevaihto, M€	10,4	9,9	31,5	29,9	40,4
Nettotuotto, M€	8,4	7,9	24,5	23,2	31,7
Liikevoitto, M€	7,8	9,9	20,5	22,0	35,4
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			5,7		6,7
Taloudellinen vuokrausaste -%			93,1	93,5	94,1
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			584,5	574,5	586,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-3,3	-0,1	5,3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			156 500	148 000	157 500

Katsauskaudella myytiin kauppakeskuskiinteistöjä 1,1 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,5 milj. euron myyntivoitto. Vuoden kolmannella neljänneksellä ei myyty kauppakeskuskiinteistöjä. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat yhteensä 0,6 milj. euroa. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 2,3 milj. euroa, josta kolmannella neljänneksellä toteutui 1,2 milj. euroa.

Kauppakeskuksien sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2012	% vuokratuotosta 30.9.2011
1. vuoden sisällä	7,4	8,7
2. vuoden sisällä	4,1	4,5
3. vuoden sisällä	4,0	4,2
4. vuoden sisällä	4,4	4,3
5. vuoden sisällä	17,1	4,7
6. vuoden sisällä	2,3	13,0
6. vuoden jälkeen	56,6	56,5
Toistaiseksi voimassa olevat	4,1	4,2

## Logistiikkatilat

	7-9/12	7-9/11	1-9/12	1-9/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,1	10,8	32,5	31,2	42,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,3	7,7	22,3	21,0	28,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	7,3	7,6	16,3	28,4	35,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,0		5,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			76,7	78,3	78,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			413,6	447,6	449,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-4,8	8,4	8,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			485 000	536 500	534 500

Katsauskaudella ei ostettu logistiikkakiinteistöjä. Heinäkuussa Sponda myi samaan aikaan perustetulle Sponda Fund III –kiinteistörahastolle logistiikkakiinteistöjä 31,5 miljoonan euron arvosta. Kaupalla ei ollut Spondalle tulosvaikutusta, mutta se laski yksikön vuokrausastetta 1,1 %-yksikköä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin tammi-syyskuun 2012 aikana 1,0 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa 0,3 milj. euroa.

Logistiikkatilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2012	% vuokratuotosta 30.9.2011
<i>1. vuoden sisällä</i>	17,2	17,4
<i>2. vuoden sisällä</i>	11,7	9,6
<i>3. vuoden sisällä</i>	7,3	11,9
<i>4. vuoden sisällä</i>	3,4	4,1
<i>5. vuoden sisällä</i>	5,6	4,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	1,5	5,1
<i>6. vuoden jälkeen</i>	34,2	29,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	19,2	18,3

## Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli syyskuun 2012 lopussa 256,6 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 91,5 milj. euroa ja loput 174,1 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Syyskuun 2012 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 15,4 milj. euroa, josta vuoden kolmannella neljänneksellä 7,2 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Citycenterin peruskorjaukseen ja Ruoholahden toimistotalon rakennuttamiseen.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Tällä hetkellä suurimpien hankkeiden investoinnit jakautuvat seuraavasti:

	Citycenter	Ruoholahden Kuntotalo
<i>Kokonaisinvestointi, M€</i>	134,0*)	23,5
<i>Hankkeesta investoimatta, M€</i>	17,0	9,4
<i>Aktivoidut korkokulut 30.9.2012 mennessä, M€</i>	13,3	0,1
<i>Valmistumisaika</i>	pääosin 2012	huhtikuu 2013

\*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

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

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty.

### Venäjä

	7-9/12	7-9/11	1-9/12	1-9/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	7,6	6,0	21,2	18,6	25,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	6,0	4,7	16,4	14,1	18,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	5,4	4,8	17,7	26,5	36,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			9,5		9,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			93,5	98,8	98,7
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			266,1	219,6	224,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			3,4	14,4	20,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			50 500	46 500	46 500

Venäjä-yksikön taloudellisen vuokrausasteen lasku, n. 5 %-yksikköä, tulee lähes kokonaisuudessaan Ducat II –toimistotalon päättyneistä vuokrasopimuksista.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja Bakhrushina House -kiinteistöjä Moskovassa ja OOO Adastra – kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2012	% vuokratuotosta 30.9.2011
<i>1. vuoden sisällä</i>	25,7	44,2
<i>2. vuoden sisällä</i>	19,2	9,1
<i>3. vuoden sisällä</i>	6,9	14,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	15,9	5,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	19,0	6,7
<i>6. vuoden sisällä</i>	10,2	13,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	3,2	7,1
<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 heinäkuussa 2012 perustetussa 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:

	7-9/12	7-9/11	1-9/12	1-9/11	1-12/11
<i>Liikevaihto, M€</i>	1,7	1,6	4,7	4,8	6,4
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,4	1,2	3,8	3,8	5,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	1,8	1,3	5,6	1,2	-0,2

Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa 0,6 (0,6) milj. euroa ja heinä-syyskuussa 0,0 (-0,4) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat tammi-syyskuussa 5,0 (4,5) milj. euroa, ja vuoden kolmannella neljänneksellä 1,5 (1,6) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.9.2012 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 91,4 milj. euroa.

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

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston salkun käypä arvo 30.9.2012 oli 188,4 milj. euroa.

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

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

Heinäkuussa 2012 Sponda Oyj perusti uuden kiinteistörahaston, jonka pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevat logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt. Rahaston tavoite koko on 170 milj. euroa. Rahaston noin 90 milj. euron lähtösijoitussalkku koostuu kiinteistörahaston osakkaiden myymistä kiinteistöistä. Sponda myi rahastolle logistiikkakiinteistöjä 32,5 miljoonan euron arvosta. Spondan omistusosuus rahastosta on noin 38 %. Muut rahastossa mukana olevat sijoittajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera.

## Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 81,5 (78,0) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -64,4 (-200,5) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -25,6 (120,4) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -44,4(-55,2) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 4,1 (-7,7) milj. euroa johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -48,5 (-47,5) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,5 (2,6) euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.9.2012 oli 38 (38) % ja nettovelkaantumisaste 138 (138) %. Sponda muuttaa laatimisperiaatteita IAS 12 Tuloverot –standardin osalta vuoden 2013 alusta. Muutoksella on noin 1 %-yksikön positiivinen vaikutus konsernin omavaraisuusasteeseen.

Korollinen vieras pääoma oli 1 804,5 (1 740,6) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (2,7) vuotta. Keskikorko oli 3,5 (4,0) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 76 (80) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,0 (2,2) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,7 (2,8).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 30.9.2012 yhteensä 675 milj. euron syndikoiduista lainoista, 327 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 214 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 589 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 142,0 milj. euroa eli 4,1 % konsernin taseesta.

Heinäkuussa 2012 Sponda allekirjoitti jatkosopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 60 milj. euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua rahoitusta. Lainan marginaali vastaa nykyistä markkinatasoa ja lainan ehdot säilyvät muuttumattomina.

## **Henkilöstö**

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 123 (121) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 111 (109). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.9.2012 yhteensä 118 (125) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 106 (112). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat tammi-syyskuussa -16,7 (-16,5) milj. euroa ja heinä-syyskuussa -5,1 (-4,8) milj. euroa.

## **Vuosipalkkio- ja sitouttamisjärjestelmät**

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen.

Spondalla on lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen sitouttamisjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2012—2014, 2013—2015 ja 2014-2016. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajakson 1.1.2012-31.12.2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2012-2014 ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2012-2014. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

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

## Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä (entinen Kapiteeli Oy) sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluvat Sponda Russia Oy ja Sponda Asset Management Oy, sekä näiden tytäryhtiöt.

## Spondan osake ja osakkeenomistajat

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi tammi-syyskuussa 2012 oli 3,10 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 3,50 euroa ja alin 2,72 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 55,9 milj. kappaletta 173,2 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 28.9.2012 oli 3,19 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 903,0 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 30.9.2012 yhteensä 9 145 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	62 139 097	22,0
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	134 202 290	47,4
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	10 194 051	3,6
<i>Kotitaloudet</i>	22 506 914	8,0
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 464 842	16,4
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	4 261 615	1,5
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 306 453	1,2
<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 ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Erkki Virtanen on riippumaton yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat KHT Raija-Leena Hankonen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastaja on KHT Ari Eskelinen.

## Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Raimo Valo (varapuheenjohtaja) ja Erkki Virtanen (jäsen).

Rakenne ja –palkitsemisvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Lauri Ratia (puheenjohtaja), Klaus Cawén (varapuheenjohtaja) ja Tuula Entelä (jäsen).

## Johto

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

## Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisia painopistealueita. Yhtiön vuosikertomukseen integroitu vastuuraportointi on GRI C-tason mukainen.

Vuodelle 2012 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritystasolla liittyvät mm. energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omistamissa kiinteistöissä, jätteiden lajitteluun, asiakkaiden kanssa yhteistyössä toteutettaviin energiatehokkuustoimenpiteisiin sekä terveellisen ja viihtyisän työympäristön luomiseen asiakkaalle. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennettiin Spondan omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitellaan kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusten laskemista.

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

Lokakuussa Solidium Oy ilmoitti Arvopaperimarkkinalain 2. luvun 9. pykälän mukaisesti, että 18.10.2012 lukien sen omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on alittanut 1/10 (10 %) ja 1/20 (5 %) rajan, ja Solidium Oy:n tämänhetkinen omistus Sponda Oyj:n osakkeista on 0 %.

Lokakuussa Oy PALSAB ilmoitti Arvopaperimarkkinalain 2. luvun 9. pykälän mukaisesti, että 18.10.2012 lukien sen omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on ylittänyt 1/10 (10 %) rajan, ja Oy PALSAB:n tämänhetkinen omistus Sponda Oyj:n osakkeista on 14,89 %.

## Tulevaisuuden näkymät

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

Vuoden 2012 nettotuottojen arvioidaan kasvavan 6-8 % vuoteen 2011 verrattuna. Nousun syitä ovat vuokratasojen nousu ja kasvanut kiinteistöomaisuus.

### **Lähiajan riskit ja epävarmuudet**

Sponda arvioi, että kuluvalle tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Euroopan talouskriisistä, ja liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen.

Suomen talouden kehitykseen vaikuttaa erityisesti Euroopan julkisen talouden velkakriisin jatkuminen. Talouden kasvun 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.

2.11.2012  
Sponda Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:  
toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020-431 3311 tai 0400-402 653,  
talous- ja rahoitusjohtaja Erik Hjelt, puh. 020-431 3318 tai 0400-472 313 ja  
viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020-431 3454 tai 040-527 4462.

Jakelu:  
NASDAQ OMX Helsinki  
Tiedotusvälineet  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)



## Sponda Oyj

### Konsernin tuloslaskelma

M€

	7-9/2012	7-9/2011	1-9/2012	1-9/2011	1-12/2011
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	64,2	61,5	193,3	178,3	241,5
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,7	1,6	4,7	4,8	6,4
	66,0	63,1	198,2	183,3	248,2
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-15,5	-15,5	-52,6	-50,5	-67,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,3	-0,9	-1,0	-1,3
	-15,8	-15,8	-53,5	-51,5	-68,8
<i>Nettotuotot</i>	50,2	47,3	144,8	131,8	179,4
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,4	0,0	1,7	0,1	7,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	2,9	4,6	11,7	32,9	39,6
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,3	0,1	-0,7	0,1	0,7
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,5	-0,3	-1,3	-1,1	-1,6
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,6	-4,5	-15,4	-15,4	-21,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,1	0,2	8,1	8,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,1	-0,2	0,0	-0,1	-0,6
<i>Liikevoitto</i>	48,0	47,1	140,9	154,6	209,6
<i>Rahoitustuotot</i>	20,3	6,2	37,4	14,5	14,0
<i>Rahoituskulut</i>	-34,9	-29,0	-81,8	-69,8	-89,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-14,6	-22,9	-44,4	-55,2	-75,6
<i>Voitto ennen veroja</i>	33,4	24,3	96,5	99,3	134,0
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-1,3	-0,5	-2,7	-2,1	-3,1
<i>Laskennalliset verot</i>	-6,6	-5,2	-20,6	-20,1	-25,1
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-7,9	-5,7	-23,3	-22,2	-16,2
<i>Katsauskauden voitto</i>	25,5	18,6	73,1	77,1	117,8
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	25,5	18,6	73,1	77,1	117,8
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,08	0,06	0,24	0,25	0,39

**Konsernin laaja tuloslaskelma**  
**M€**

	7-9/2012	7-9/2011	1-9/2012	1-9/2011	1-12/2011
Katsauskauden voitto/tappio	25,5	18,6	73,1	77,1	117,8
Muut laajan tuloksen erät					
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	-3,0	-20,6	-5,6	-8,5	-11,9
Muuntoerot	0,5	-0,3	0,2	-0,2	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,8	5,1	1,5	1,9	2,4
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,7	-15,8	-3,9	-6,8	-9,5
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	23,8	2,7	69,2	70,3	108,3
Jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	23,8	2,7	69,2	70,3	108,3
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

**Konsernitase**  
**M€**

	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 213,9	3 128,8	3 165,7
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	84,5	67,0	65,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12,7	13,2	13,1
Liikearvo	14,5	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	0,6	0,6	0,6
Rahoitusleasingsaamiset	2,7	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyriyksissä	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset saamiset	25,6	4,0	5,2
Laskennalliset verosaamiset	24,4	28,9	43,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 379,0	3 259,8	3 311,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7,9	8,5	7,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	27,1	26,0	41,9
Rahavarat	18,4	23,8	26,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	53,3	58,2	76,1

Varat yhteensä	<b>3 432,3</b>	3 318,0	3 387,3
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
Osakepääoma	<b>111,0</b>	111,0	111,0
Ylikurssirahasto	<b>159,5</b>	159,5	159,5
Muuntoerot	<b>0,8</b>	0,1	0,5
Käyvän arvon rahasto	<b>-34,2</b>	-26,9	-30,0
Uudelleenarvostusrahasto	<b>0,6</b>	0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	<b>433,8</b>	433,8	433,8
Muun oman pääoman rahasto	<b>129,0</b>	129,0	129,0
Kertyneet voittovarot	<b>494,5</b>	434,2	475,0
	<b>1 294,9</b>	1 241,3	1 279,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	<b>1,7</b>	1,7	1,7
Oma pääoma yhteensä	<b>1 296,7</b>	1 243,0	1 281,1
<b>Velat</b>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
Korolliset velat	<b>1 465,7</b>	1 135,0	1 380,8
Muut velat	<b>45,3</b>	44,0	39,7
Laskennalliset verovelat	<b>232,5</b>	228,3	235,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	<b>1 743,5</b>	1 407,2	1 656,2
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
Lyhytaikaiset korolliset velat	<b>338,8</b>	605,6	374,1
Ostovelat ja muut velat	<b>53,3</b>	62,1	75,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	<b>392,1</b>	667,8	449,9
Velat yhteensä	<b>2 135,6</b>	2 075,0	2 106,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	<b>3 432,3</b>	3 318,0	3 387,3

**Konsernin rahavirtalaskelma**  
**M€**

	1-9/2012	1-9/2011	1-12/2011
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	73,1	77,1	117,8
Oikaisut	60,1	43,4	44,5
Nettokäyttöpääoman muutos	0,0	3,8	6,7
Saadut korot	0,5	1,0	1,4
Maksetut korot	-51,8	-46,2	-66,8
Muut rahoituserät	2,6	-0,1	-3,0
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot	-	1,5	1,5
Maksetut/saadut verot	-3,2	-2,4	-3,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	<b>81,5</b>	78,0	99,2
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-93,9	-201,4	-226,6
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-18,4	-10,1	-10,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,3	-0,3
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	47,8	3,1	5,9
Luovutustulot osakkuusyhtiöistä	-	8,2	8,2
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	-	0,0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<b>-64,4</b>	-200,5	-222,9
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	210,0	422,4	757,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-173,7	-456,9	-782,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-5,3	207,9	201,3
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-11,4	-11,4	-11,4
Maksetut osingot	-45,3	-41,6	-41,6
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<b>-25,6</b>	120,4	123,6
<i>Rahavarojen muutos</i>			
Rahavarat kauden alussa	26,4	27,0	27,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,5	-1,2	-0,4
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	<b>18,4</b>	23,8	26,4

Laskelma konsernin 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 31.12.2010</i>	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8
<i>Katsauskauden laaja tulos</i>			-0,5	-6,3				77,1	70,3	0,0	70,3
<i>Osingonjako</i>								-41,6	-41,6		-41,6
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-8,4	-8,4		-8,4
<i>Osakeanti</i>						21,7			21,7		21,7
<i>Muutos</i>								0,2	0,2		0,2
<i>Oma pääoma 30.9.2011</i>	111,0	159,5	0,1	-26,9	0,6	433,8	129,0	434,2	1 241,3	1,7	1 243,0

	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 31.12.2011</i>	111,0	159,5	0,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1
<i>Katsauskauden laaja tulos</i>			0,3	-4,2				73,1	69,2	0,0	69,2
<i>Osingonjako</i>								-45,3	-45,3		-45,3
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-8,6	-8,6		-8,6
<i>Muutos</i>								0,2	0,2		0,2
<i>Oma pääoma 30.9.2012</i>	111,0	159,5	0,8	-34,2	0,6	433,8	129,0	494,5	1 294,9	1,7	1 296,7

## Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

### Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositiedote on laadittu IAS 34, Osavuositiedot –standardin mukaisesti. Osavuositiedon laatimisessa on noudatettu 31.12.2011 voimassaolevia IFRS-standardeja ja -tulkintoja.

Tilinpäätöstiedotteen luvut on esitetty miljoonina euroina ja ne on pyöristetty lähimpään 0,1 milj. euroon, jolloin yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2011.

Osavuositiedotessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

### Muutos laadintaperiaatteisiin

Sponda muuttaa laatimisperiaatteita IAS 12 Tuloverot -standardin osalta vuoden 2013 alusta IAS 8 14 (b) perusteella. Nykyisen laatimisperiaatteen mukaan Sponda arvioi, mikä osa taseessa käypään arvoon arvostetun erän kirjanpitoarvosta on kerrytettävissä jatkuvasta käytöstä (kuten vuokratuottoina) ja mikä osa omaisuuserän myynnistä. Muutoksen jälkeen käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muutoksella tulee olemaan merkittävä vaikutus Spondan konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöistä kirjattaviin laskennallisiin veroihin.

### Tuloslaskelma segmenteittäin

M€

#### Tuloslaskelmatiedot 1-9/2012

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
<b>Liikevaihto</b>	<b>107,3</b>	<b>31,5</b>	<b>32,5</b>	<b>1,0</b>	<b>21,2</b>	<b>4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>198,2</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-28,9	-7,0	-10,2	-1,6	-4,8	-0,9	0,0	-53,5
<b>Nettotuotot</b>	<b>78,4</b>	<b>24,5</b>	<b>22,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>16,4</b>	<b>3,8</b>	<b>0,0</b>	<b>144,8</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,9	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	1,8
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	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	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7
<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>	12,0	-3,3	-4,8	-1,3	3,5	5,6	0,0	11,7
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-5,8	-1,2	-1,0	-2,5	-2,2	-3,9	0,0	-16,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>85,5</b>	<b>20,5</b>	<b>16,3</b>	<b>-4,0</b>	<b>17,7</b>	<b>5,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>140,9</b>

<i>Investoinnit</i>	36,3	2,3	1,0	15,4	38,1	18,4	0,0	111,5
<i>Segmentin varat</i>	1 686,9	584,5	413,6	280,1	266,1	84,5	116,6	3 432,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,3	93,1	76,7		93,5			88,0

**Tuloslaskelmatiedot  
1-9/2011**

	Toimisto- ja liiketilät	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
<b>Liikevaihto</b>	<b>97,8</b>	<b>29,9</b>	<b>31,2</b>	<b>1,0</b>	<b>18,6</b>	<b>4,8</b>	<b>0,0</b>	<b>183,3</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-27,5	-6,7	-10,2	-1,5	-4,6	-1,0	0,0	-51,5
<b>Nettotuotot</b>	<b>70,3</b>	<b>23,2</b>	<b>21,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>14,1</b>	<b>3,8</b>	<b>0,0</b>	<b>131,8</b>
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>V-om.kiint. arvonalennus</i>	0,0	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	8,4	-0,1	8,4	0,1	14,4	1,6	0,0	32,9
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-5,4	-1,1	-1,1	-2,7	-2,0	-4,2	0,0	-16,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	7,8	7,9
<b>Liikevoitto</b>	<b>73,4</b>	<b>22,0</b>	<b>28,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>26,5</b>	<b>1,2</b>	<b>7,8</b>	<b>154,6</b>

<i>Investoinnit</i>	165,8	17,5	16,6	25,9	0,6	10,1	0,3	236,8
<i>Segmentin varat</i>	1 633,8	574,5	447,6	270,5	219,6	67,0	105,0	3 318,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,6	93,5	78,3		98,8			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€	7-9/12	7-9/11	1-9/12	1-9/11	1-12/11
<b>Operatiivinen tulos</b>					
Nettotuotot	50,2	47,3	144,8	131,8	179,4
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	1,5	1,6	5,0	4,5	5,0
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-5,0	-4,8	-16,7	-16,4	-23,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,1	-0,1	0,2	0,4	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-17,6	-20,0	-52,2	-50,6	-69,0
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-1,3	-0,5	-2,9	-2,1	-3,0
Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-5,6	-5,2	-16,7	-12,0	-14,0
Operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>22,0</b>	<b>18,4</b>	<b>61,5</b>	<b>55,7</b>	<b>75,4</b>
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>					
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,4	0,0	1,7	0,1	7,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	1,4	3,0	6,6	28,4	34,6
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-0,3	0,1	-0,7	0,1	0,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvomuutos	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	7,5	7,5
Rahoitustuotot ja -kulut	3,0	-2,9	7,8	-4,7	-6,6
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	0,1	0,0	0,2	0,0	-0,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-1,0	0,0	-4,0	-8,1	-11,1
Laskennallisten verojen verokantamuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>0,1</b>	<b>11,6</b>	<b>21,4</b>	<b>42,4</b>

### Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin

M€	Q3/2012	Q2/2012	Q1/2012	Q4/2011	Q3/2011
Liikevaihto	66,0	66,2	66,0	64,9	63,1
Nettotuotot	50,2	48,5	46,1	47,6	47,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	2,9	6,0	2,8	6,8	4,6
Liikevoitto	48,0	49,2	43,6	55,1	47,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-14,6	-15,7	-14,0	-20,4	-22,9
Katsauskauden voitto	25,5	24,9	22,7	40,7	18,6
Sijoituskiinteistöt	3 213,9	3 233,9	3 177,4	3 165,7	3 128,8
Oma pääoma	1 296,7	1 272,7	1 258,5	1 281,1	1 243,0
Korollinen vieras pääoma	1 804,5	1 844,9	1 787,0	1 754,8	1 740,6



Tulos/osake, €	<b>0,08</b>	0,08	0,07	0,14	0,06
Operatiivinen kassavirta/osake, €	<b>0,10</b>	0,10	0,09	0,10	0,09
EPRA NAV	<b>4,88</b>	4,82	4,76	4,84	4,68
Taloudellinen vuokrausaste, %	<b>88,0</b>	88,9	88,4	88,2	88,2

## Sijoituskiinteistöt M€

	<b>30.9.2012</b>	30.9.2011	31.12.2011
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	<b>3 165,7</b>	2 870,6	2 870,6
Hankitut sijoituskiinteistöt	<b>53,0</b>	142,3	150,4
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	<b>39,9</b>	84,2	109,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	<b>-51,3</b>	-2,2	-7,0
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	<b>0,5</b>	2,6	3,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	<b>6,0</b>	31,3	39,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	<b>3 213,9</b>	3 128,8	3 165,7

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-syyskuussa 2012 yhteensä 144,8 (131,8) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 54 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.9.2012 yhteensä 189 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m<sup>2</sup>. 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.

Syyskuun 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa 4,7 (6,1) milj. euroa ja heinä-syyskuussa 1,4 (3,3) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa onnistuneet vuokraukset ja markkinavuokrien muutokset. Kiinteistöjen tuottovaatimuksiin ei ole tehty muutoksia. 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, etenevät suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen kokonaisinvestointi on 134 milj. euroa.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty.

### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,1	13,6	13,6
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,1	0,1
<i>Vähennykset</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,4	-0,5	-0,7
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,7	13,2	13,1
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</b>	<b>30.9.2012</b>	<b>30.9.2011</b>	<b>31.12.2011</b>
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,9	10,3	10,3
<i>Myyntit ja muut muutokset</i>	0,0	0,0	-0,6
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Arvon muutokset</i>	-	-1,8	-1,8
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,9	8,5	7,9

### Vastuusitoumukset

#### Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	142,0	140,6	140,4
<i>Annetut kiinnitykset</i>	264,2	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	18,5	19,0	19,2
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	282,6	288,2	288,3
<b>Vuokra- ja muut vastuut</b>	<b>30.9.2012</b>	<b>30.9.2011</b>	<b>31.12.2011</b>
<i>Vuokravastuut</i>	95,8	98,5	97,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	15,8	15,6	15,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	42,2	2,8	28,6

<b>Korkojohdannaiset</b> <b>M€</b>	<b>30.9.2012</b>	30.9.2011	31.12.2011
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	<b>896,8</b>	1 067,6	972,4
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	<b>-45,5</b>	-36,3	-39,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	<b>285,0</b>	590,0	565,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	<b>0,1</b>	3,0	1,6
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<b>Valuuttajohdannaiset</b> <b>M€</b>	<b>30.9.2012</b>	30.9.2011	31.12.2011
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	<b>9,3</b>	5,9	7,0
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	<b>0,1</b>	0,0	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	<b>9,3</b>	5,9	7,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	<b>0,0</b>	-0,2	-0,2
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b> <b>M€</b>			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	<b>337,4</b>	337,4	337,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	<b>24,2</b>	-10,7	-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:

	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,4	1,4	1,9
Osakeperusteiset etuudet	1,1	1,2	1,4
Yhteensä	2,5	2,6	3,3

## Konsernin tunnusluvut

	7-9/2012	7-9/2011	1-9/2012	1-9/2011	1-12/2011
Tulos/osake, €	0,08	0,06	0,24	0,25	0,39
Omavaraisuusaste, %			38	38	38
Nettovelkaantumisaste, %			138	138	135
Osakekohtainen oma pääoma, €			4,12	3,93	4,06
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,10	0,09	0,28	0,27	0,37

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

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

---

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  
 + Arvioitujen ostajan kulut

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

=

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