

SPONDA



*Osavuositiedot*

1.1.–30.9.2013

*Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa. Spondan toiminnot on jaettu neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä sekä Kiinteistörahastot. Sijoituskiinteistöt on jaettu kolmeen segmenttiin: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.*

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.1.-30.9.2012) .....	3
YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.7.-30.9.2012) .....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT .....	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT .....	4
SPONDA OYJ:N STRATEGIA .....	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN .....	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2013 .....	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - SUOMI .....	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ .....	6
LIIKETOIMINTA JA KIIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.9.2013 .....	6
VUOKRAUSTOIMINTA .....	8
INVESTOINNIT JA DIVESTOINNIT .....	10
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET .....	10
RAHAVIRTA JA RAHOITUS .....	15
HENKILÖSTÖ .....	16
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT .....	16
KONSERNIRAKENNE .....	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT .....	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT .....	17
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT .....	17
SPONDAN JOHTO .....	17
YMPÄRISTÖVASTUU .....	17
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT .....	18
NÄKYMÄT VUODELLE 2013 .....	18
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET .....	19
SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-30.9.2013 TAULUKKO-OSA .....	20

## Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.9.2013

### YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.1.-30.9.2012)

- Konsernin liikevaihto oli 198,9 (198,2) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 143,5 (144,8) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 123,5(141,0) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -1,5 (11,7) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,30 (0,28) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 264,7 (3 213,9) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,50 (4,29) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,0 (88,0) %.
- Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -43,9 (-44,4) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,2 (4,1) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -44,1 (-48,5) milj. euroa.
- Tulevaisuuden näkymiä täsmennetään vajaakäytön kehityksen osalta.
- Uusi strategia julkaistiin 3.9.2013.

### YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.7.-30.9.2012)

- Liikevaihto oli 65,7 (66,0) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 49,5 (50,2) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 44,1 (48,1) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 0,7 (2,9) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,11 (0,10) euroa.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -15,1 (-14,6) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,3 (1,5) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -14,8 (-16,2) milj. euroa.

### KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	65,7	66,0	198,9	198,2	264,6
<i>Nettotuotot, M€</i>	49,5	50,2	143,5	144,8	192,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	44,1	48,1	123,5	141,0	210,5
<i>Tulos/osake, €</i>	0,07	0,08	0,19	0,23	0,37
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,10	0,30	0,28	0,40
<i>Nettovarallisuus/osake, €</i>			4,50	4,29	4,45
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			39,4	39,2	41,3
<i>Korkokatekerroin</i>			3,0	2,7	2,8

## EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	23,8	22,1	65,1	61,7	83,1
<i>EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,08	0,08	0,23	0,22	0,29
<i>EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,22	4,93	5,12
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,37	6,38	6,61
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			6,37	6,39	6,63

## SPONDA OYJ:N STRATEGIA

Spondan hallitus vahvisti 3.9.2013 yhtiön uuden strategian. Strategian päätavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu.

Kasvun painopisteet tulevat olemaan toimistokiinteistöissä, kauppakeskuksissa ja niitä palvelevassa kiinteistökehitystoiminnassa. Alueellisesti Sponda keskittyy prime-alueille pääkaupunkiseudulla, erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen, sekä Tampereelle.

Suurimmat muutokset Spondan nykyiseen strategiaan ovat, että Sponda suunnittelee sekä Venäjä- että Kiinteistörahastot -liiketoiminnoista luopumista seuraavan 3-5 vuoden aikana. Lisäksi yhtiö suunnittelee koko logistiikkakiinteistöportfolion sekä Turun kiinteistöomistuksen myyntiä. Toiminnan selkeyttämiseksi Toimisto- ja liiketilat -segmentin nimi muutettiin Toimistokiinteistöt-segmentiksi.

Sponda suunnittelee, että Venäjän liiketoiminnasta luovutaan 3-5 vuoden aikana. Tämä tarkoittaa sitä, että uusia sijoituksia alueelle ei tehdä, ja nykyisistä kiinteistöistä, joista suurin osa sijaitsee Moskovassa, luovutetaan markkinatilanteen niin salliessa.

Kiinteistörahastot-yksikössä uusia kiinteistörahastoja ei perusteta. Olemassa olevat rahastot, joissa Sponda on vähemmistöosakkaana, manageerataan normaalisti kunkin toimikauden loppuun. Toimikaudet päättyvät vuosina 2014-2019 rahastosta riippuen.

Vapautuva pääoma sijoitetaan Spondan päämarkkinoille Helsinkiin ja Tampereelle. Sijoituskohteet ovat sekä kiinteistökehityshankkeita että toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjä.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet omavaraisuusteelle ja osingonmaksulle pidettiin ennallaan:

- Konsernin omavaraisuustavoite on 40 prosenttia.
- Yhtiön tavoitteena on tasainen osingonmaksu. Osingon määrä on noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

## TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Suomen talouden kasvun arvioitu supistuminen vuonna 2013 on heijastunut Spondan vuokrausasteiden kehitykseen. Selkeimmin tämä näkyy logistiikkakiinteistöissä, joissa loppuvuoden vuokrausnäkymät ovat heikentyneet talouden kehityksen takia. Positiivista on, että uusimpien markkinaennusteiden mukaan Suomen talouden negatiivisen kehityksen pohja on saavutettu, ja loppuvuoden aikana talous kääntyy hitaaseen kasvuun (Nordea).

Osakekohtaisen kassavirran 7 %:n kasvu (0,02 €) ja vajaakäytön säilyttäminen nykyisellä tasolla ovat hyviä saavutuksia nykyisessä markkinatilanteessa. Toimistotilojen kysyntä on säilynyt hyvänä Spondan päämarkkina-alueilla, Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa. Koko toimistokannan vuokrausaste oli vaikeassa vuokrausmarkkinassa sama, 89,6 %, vuoden 2012 vastaavana ajankohtana. Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen vuokrausaste parantui 0,6 %-yksikköä kuluvaan vuoteen edellisestä neljänneksestä, ja koko toimistokannan vertailukelpoinen vuokragehitys oli positiivinen, 1,1 %.

Sponda julkisti uuden strategian syyskuun alussa. Strategia otettiin vastaan erittäin positiivisesti, ja toimenpiteet sen toteuttamiseksi on aloitettu. Strategian toteuttamisen aikajakso on parhaan tuloksen aikaansaamiseksi 3-5 vuotta.

Ratinala kauppakeskushankkeen ennakkovuokraus on edennyt. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty, mutta tavoitteemme on aloittaa projekti kuluvaan vuoteen aikana. Tampereen Ratinala kauppakeskuksen rakennuttamisen aloittamisesta tiedotetaan, kun päätös investoinnista on tehty.

### **NÄKYMÄT VUODELLE 2013**

Sponda täsmentää arviotaan vajaakäytön kehityksestä kuluvaan vuoteen. Nyt Sponda arvioi, että koko konsernin kiinteistöjen vajaakäyttö pysyy samalla tasolla tai kasvaa hieman vuoteen 2013 verrattuna vuoteen 2012 lopun tilanteeseen. Aiempi näkymä oli, että Sponda arvioi vuoteen 2013 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäytön olevan vuoteen 2012 lopun tasolla. Näkymän muutos perustuu logistiikkatilojen vuokrauksen oletettua heikompaan kehitykseen loppuvuoteen 2013. Syynä tähän on Suomen talouden taantumisen pitkittyminen.

Vuoteen 2013 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan kasvavan hieman vuoteen 2012 verrattuna. Kasvu perustuu Helsingin ydinkeskustan toimitilojen vuokratasojen nousuun ja valmistuneisiin kiinteistökehityskohteisiin.

### **TOIMINTAYMPÄRISTÖ - SUOMI**

Valtiovaraministeriön syksyn ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote laskee vuoteen 2013 n. 0,5 %. Talouden uskotaan kääntyvän hitaaseen kasvuun vuoteen 2013 lopulla. Vuodeksi 2014 ennustettu 1,2 % kasvu perustuu viennin ja kotimaisen kulutuksen piristymiseen. Vuoteen 2015 kasvuksi ennustetaan 2,0 %. Alkavaa kasvuun tukee euroalueen elpyminen, vientikysynnän piristyminen ja matalalla pysyvä korkotaso.

KTI:n mukaan kuluvaan vuoteen kolmas neljännes oli vuoteen hiljaisin transaktiovolyymillä mitattuna (0,32 mrd euroa). Syyskuun 2013 loppuun mennessä kiinteistökauppoja on tehty 1,12 mrd euron arvosta. Suurin osa kaupoista on tehty pääkaupunkiseudulla. Vuoteen 2013 transaktiovolyymi on jäämässä yhdeksi 2000-luvun pienimmistä. Erityistä tämän vuoteen transaktiomarkkinassa on asuntoportfolioiden ja hoivakotikiinteistöjen suosio, joiden osuus kokonaisvolyymistä oli syyskuun loppuun mennessä 45 %.

Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöasteen nousu on jatkunut. Catellan mukaan kesäkuun 2013 lopussa tyhjää tilaa oli lähes miljoona neliötä eli noin 11,5 % kokonaiskannasta. Alueelliset erot ovat suuria. Helsingin vajaakäyttöaste oli noin 9,8 % kun taas Espoon vajaakäyttöaste oli 17,2 %.

Markkinavuokratasot ovat yleisesti hieman laskeneet tämän vuoteen aikana kun vajaakäyttö on kasvanut. Ainoastaan Helsingin keskusta-alueen vuokratasot ovat säilyneet vakaina tänä vuoteen.

Viime vuosien vilkas uudistuotanto on hiipumassa. Vuoteen 2013 puolivälissä uusia toimistohankkeita oli KTI:n mukaan aloitettu vain noin 14 000 kem<sup>2</sup>.

Suomen hallitus on esittänyt Suomen yhteisöverokannan muutosta 24,5 %:sta 20 %:iin vuoden 2014 alusta. Jos lakiesitys hyväksytään, sillä tulee olemaan alentava vaikutus Spondan laskennallisten verojen määrään.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ**

Suomen Pankin mukaan Venäjän bruttokansantuotteen kasvu on hidastunut alle odotetun. Vuoden 2013 BKT kasvuksi ennustetaan 1,8 %. Kasvua on hidastanut sekä julkisen talouden että valtionyhtiöiden investointien supistuminen. Vaikka öljyn hinnan uskotaan ennustejaksolla lievästi laskevan, ennakoidaan vuoden 2014 BKT kasvuksi 3,3 % ja vuoden 2015 kasvuksi 3,2 %. Lähivuosien talouskasvu perustuu viennin kasvulle ja investointeihin sekä ostovoiman parantumiseen.

Transaktiomarkkina Venäjällä on ollut vilkas. Kolmannen neljänneksen jälkeen transaktiovolyymi oli noin 4,8 mrd dollaria, mikä on 46 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Liike- ja toimistokohteiden osuus kokonaisvolyymistä oli 85 % (CB Richard Ellis).

CB Richard Ellisin mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli n. 11 % vuoden 2013 puolivälissä. Vuoden 2013 lopussa A-luokan tilojen vajaakäyttöasteen uskotaan pysyvän nykyisellään ja B-luokan tilojen hieman laskevan. Toimistovuokrissa ei alkuvuoden aikana tapahtunut muutoksia, eikä muutoksia ole odotettavissa loppuvuonna.

Uutta toimistotilaa valmistui kesäkuun loppuun mennessä 341 000 m<sup>2</sup>. Koko vuoden ennuste on 860 000 m<sup>2</sup>.

## **LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.9.2013**

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-syyskuussa 2013 yhteensä 143,5 (144,8) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 49,5 (50,2) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 55 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 12 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.9.2013 yhteensä 180 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,4 milj. m<sup>2</sup>. Noin 53 % on toimistotilaa, 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 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-syyskuussa 2013 oli -6,0 (6,0) milj. euroa ja heinä-syyskuussa -1,7 (1,4) milj. euroa. Negatiiviseen arvonmuutokseen vuoden kolmannella neljänneksellä vaikuttivat valuuttakurssien muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

**Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta**  
M€

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	0,0	0,0	-5,7	-1,7	20,9
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	0,0	0,4	2,2	0,1	-0,7
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-5,2	-5,2	-14,8	-17,0	-28,5
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	6,3	6,1	16,2	20,8	26,4
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	1,1	0,4	-0,9	1,4	-0,1
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	-3,9	-0,3	-3,1	2,4	0,4
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	<b>-1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>6,0</b>	<b>24,9</b>
<i>Kiinteistörahastot</i>	-1,2	0,0	-3,7	0,6	0,6
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	3,6	1,5	8,1	5,0	7,5
<i>Konserni yhteensä</i>	<b>0,7</b>	<b>2,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>11,7</b>	<b>33,0</b>

**Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa**  
M€

1.1.-30.9.2013	Yhteensä	Toimisto-kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	193,1	108,6	33,0	29,2	0,3	22,0
<i>Ylläpitokulut</i>	-53,9	-29,5	-8,2	-9,7	-1,3	-5,2
<i>Nettovuokratuotot</i>	139,2	79,1	24,9	19,5	-1,0	16,8
<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>	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
<i>Hankinnat</i>	3,1	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	24,1	17,1	1,6	1,1	3,3	1,0
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	-0,4	0,0	-1,4	1,8	0,0
<i>Myynnit</i>	-18,0	-8,3	0,0	0,0	0,0	-9,7
<i>Käyvän arvon muutos</i>	-6,0	0,5	1,2	-4,1	0,5	-4,0
<b><i>Sijoituskiinteistöt 30.9.2013</i></b>	<b>3 264,7</b>	<b>1 717,7</b>	<b>739,6</b>	<b>410,0</b>	<b>140,7</b>	<b>256,7</b>
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	-0,2	0,0	0,2	-1,0	0,4	-1,5
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,8	6,5	5,7	8,2		9,6
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,5					



## VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden kolmannella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	euroa/m <sup>2</sup> /kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	73	19 267	22,00
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	110	38 090	18,40
<i>Kauden aikana uusitut</i>	40	17 407	12,20

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

Sponda laskee kiinteistöjensä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRA:n suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä 1,1 (5,6) %, kauppakeskuksissa -1,8 (-8,8) %, logistiikkakiinteistöissä -6,7 (-0,1) % ja Venäjän kiinteistöissä -0,6 (7,8) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<b>Kiinteistön tyyppi</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.6.2013</b>	<b>31.3.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.9.2012</b>
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	89,6	89,6	89,2	89,4	89,3
<i>Kauppakeskukset</i>	90,8	91,1	94,1	93,0	93,1
<i>Logistiikka, %</i>	75,6	75,7	74,8	75,6	76,7
<i>Venäjä, %</i>	96,1	97,9	96,8	95,4	93,5
<b>Koko kiinteistökanta, %</b>	<b>88,0</b>	<b>88,3</b>	<b>88,2</b>	<b>88,1</b>	<b>88,0</b>

<b>Maantieteellinen alue</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.6.2013</b>	<b>31.3.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.9.2012</b>
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	88,5	87,9	89,0	88,3	87,9
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	84,8	84,9	84,3	85,0	85,5
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	94,9	95,9	96,3	95,7	94,8
<i>Venäjä, %</i>	96,1	97,9	96,8	95,4	93,5
<b>Koko kiinteistökanta, %</b>	<b>88,0</b>	<b>88,3</b>	<b>88,2</b>	<b>88,1</b>	<b>88,0</b>

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli syyskuun 2013 lopussa 1 229,8 (1 254,5) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 020 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 088 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,9 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,6 % vuokratuotoista), HOK Elanto (3,8 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 29 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:



Toimiala	% nettovuokra- tuotoista
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	6,3
<i>Energia</i>	0,2
<i>Julkinen sektori</i>	11,8
<i>Kauppa</i>	26,5
<i>Koulutus</i>	1,2
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	4,9
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	4,9
<i>Media/Kustantaminen</i>	2,3
<i>Muut palvelut</i>	13,2
<i>Pankki/Sijoitus</i>	11,1
<i>Rakentaminen</i>	1,6
<i>Teollisuus/valmistus</i>	6,1
<i>Terveystieteiden huolto</i>	4,0
<i>Tietoliikenne</i>	5,8
<i>Muut</i>	0,2

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,6 (4,8) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,8 (4,9) vuotta, kauppakeskusten 6,2 (6,4) vuotta, logistiikkatilojen 4,2 (4,4) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,1 (2,8) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2013	% vuokratuotosta 30.9.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	13,5	13,4
<i>2. vuoden sisällä</i>	9,3	10,7
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,9	9,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	12,4	7,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	8,3	11,5
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,9	5,3
<i>6. vuoden jälkeen</i>	27,8	28,8
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,9	13,5

## INVESTOINNIT JA DIVESTOINNIT

### Divestoinnit M€

	1.7.-30.9.2013	1.1.-30.9.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	9,9	18,6	61,8
<i>Myyntivoitto/-tappio*)</i>	-0,2	0,2	2,5
<i>Tasearvo</i>	9,7	18,0	59,3

\*) Sisältää myyntikulut

### Investoinnit M€

	1.7.-30.9.2013	1.1.-30.9.2013	2012
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-3,1	-3,1	-53,1
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-5,2	-14,7	-28,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-1,3	-9,4	-47,5

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

## SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

### Toimistokiinteistöt

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	36,1	35,6	108,6	107,3	143,9
<i>Nettotuotto, M€</i>	27,2	27,1	79,0	78,4	104,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	25,8	27,1	73,2	85,5	130,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,1	6,2	6,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,6	89,3	89,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 717,7	1 684,2	1 705,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			0,5	12,0	31,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			764 500	773 500	763 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1.7.-30.9.2013	1.1.-30.9.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	-	8,7	16,0
<i>Myyntivoitto</i>	-	0,4	1,6
<i>Tasearvo</i>	-	8,3	14,4
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-3,1	-3,1	-15,2
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-4,1	-11,9	-20,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-0,9	-5,2	-10,3

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2013	% vuokratuotosta 30.9.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	10,4	11,4
<i>2. vuoden sisällä</i>	11,5	10,4
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,8	11,4
<i>4. vuoden sisällä</i>	11,7	8,2
<i>5. vuoden sisällä</i>	9,0	9,8
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,9	6,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	25,0	24,9
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	17,7	17,6

### Kauppakeskukset

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	11,0	10,4	33,0	31,5	42,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	8,7	8,4	24,9	24,5	32,3
<i>Liikevoitto, M€</i>	8,0	7,8	24,4	20,5	25,7
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			6,0	5,7	6,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			90,8	93,1	93,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			739,6	584,5	736,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			1,2	-3,3	-5,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			157 500	156 500	156 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.7.-30.9.2013	1.1.-30.9.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	-	-	1,1
<i>Myyntivoitto</i>	-	-	0,5
<i>Tasearvo</i>	-	-	0,6
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,7	-1,6	-5,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-15,6

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2013	% vuokratuotosta 30.9.2012
1. vuoden sisällä	4,4	7,4
2. vuoden sisällä	4,4	4,1
3. vuoden sisällä	6,2	4,0
4. vuoden sisällä	16,5	4,4
5. vuoden sisällä	7,6	17,1
6. vuoden sisällä	5,8	2,3
6. vuoden jälkeen	51,0	56,6
Toistaiseksi voimassa olevat	4,2	4,1

### Logistiikkakiinteistöt

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
Liikevaihto, M€	9,7	10,1	29,2	32,5	42,3
Nettotuotto, M€	6,9	7,3	19,5	22,3	28,7
Liikevoitto, M€	6,7	7,3	14,3	16,3	22,4
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			6,4	6,0	6,6
Taloudellinen vuokrausaste -%			75,6	76,7	75,6
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			410,0	413,6	414,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-4,1	-4,8	-4,9
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			480 000	485 000	485 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.7.-30.9.2013	1.1.-30.9.2013	2012
Myydyt kiinteistöt			
Myyntihinta	-	-	31,5
Myyntivoitto	-	-	-
Tasearvo	-	-	31,5
Ostetut kiinteistöt	-	-	-
Ylläpitoinvestoinnit	-0,4	-1,1	-1,9
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-	-	-0,1

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2013	% vuokratuotosta 30.9.2012
1. vuoden sisällä	13,1	17,2
2. vuoden sisällä	6,9	11,7
3. vuoden sisällä	9,1	7,3
4. vuoden sisällä	7,7	3,4
5. vuoden sisällä	3,1	5,6
6. vuoden sisällä	6,4	1,5
6. vuoden jälkeen	31,6	34,2
Toistaiseksi voimassa olevat	22,1	19,2

### Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli syyskuun 2013 lopussa 140,7 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 93,0 milj. euroa ja loput 47,7 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 3,3 milj. euroa, joka kohdistui tulevien kiinteistökehityshankkeiden valmisteluun ja suunnitteluun.

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

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty, mutta kohteen ennakkovuokraus etenee.

### Venäjä

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
Liikevaihto, M€	6,7	7,6	22,0	21,2	28,7
Nettotuotto, M€	5,3	6,0	16,8	16,4	22,2
Liikevoitto, M€	1,8	5,4	10,6	17,7	25,7
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			8,7	9,5	9,2
Taloudellinen vuokrausaste -%			96,1	93,5	95,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			256,7	266,1	269,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-4,0	3,5	6,4
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			44 500	50 500	50 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.7.-30.9.2013	1.1.-30.9.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	9,9	9,9	-
<i>Myyntivoitto/-tappio*)</i>	-0,2	-0,2	-
<i>Tasearvo</i>	9,7	9,7	-
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-37,8
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-	-0,1	-0,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-0,9	-0,9	-0,2

\*) Sisältää myyntikulut

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

	% vuokratuotosta 30.9.2013	% vuokratuotosta 30.9.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	42,2	25,7
<i>2. vuoden sisällä</i>	9,3	19,2
<i>3. vuoden sisällä</i>	16,8	6,9
<i>4. vuoden sisällä</i>	15,3	15,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	12,8	19,0
<i>6. vuoden sisällä</i>	1,4	10,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	2,2	3,2
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

### Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahastossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä, Sponda Fund II Ky:ssä sekä Sponda Fund III Ky:ssä. Sponda vastaa Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Kiinteistörahastot-yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

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

Katsauskaudella rahastoihin ei tehty ulkopuolista käyvän arvon arvostusta. Tammi-syyskuussa 2013 Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli -3,7 (0,6) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa -1,2 (0,0) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat tammi-syyskuussa 8,1 (5,0) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 3,6 (1,5) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.9.2013 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 66,1 milj. euroa.

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

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 30.9.2013 oli 186,8 milj. euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 30.9.2013 oli 105,6 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 116,2 milj. euroa, manageerauksesta.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Okhta Mall on Russia Investin ensimmäinen sijoituskohde, ja sen sijoitus projektiin tulee olemaan noin 50 milj. euroa. Okhta Mall -kauppakeskushankkeen osalta Spondan sijoitus on noin 14 milj. euroa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 lähetetyllä pörssitiedotteella.

## **RAHAVIRTA JA RAHOITUS**

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 82,6 (81,5) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -26,5 (-64,4) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -67,5 (-25,6) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -43,9 (-44,4) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,2 (4,1) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -44,1 (-48,5) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,2 (0,5) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.9.2013 oli 39,4 (39,2) % ja nettovelkaantumisaste 131,2 (132,7) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 815,6 (1 804,5) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,2 (2,8) vuotta. Keskikorko oli 3,1 (3,5) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 74 (76) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (2,0) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,0 (2,7).

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 30.9.2013 yhteensä 675 milj. euron syndikoiduista lainoista, 325 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 274 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 542 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 430 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 145,0 milj. euroa eli 4,2 % konsernin taseesta.



## HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 122 (123) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 111 (111). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.9.2013 yhteensä 120 (118) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 111 (106). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-syyskuussa 2013 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -17,2 (-16,5) milj. euroa.

## VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

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

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

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 20.3.2012 ja 1.2.2013.

## KONSERNIRAKENNE

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

## SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi tammi-syyskuussa 2013 oli 3,82 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,42 euroa ja alin 3,51 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 75,6 milj. kappaletta 290,9 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.9.2013 oli 3,82 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1.084,6 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 30.9.2013 yhteensä 8 955 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	<b>Osakkeiden määrä, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista, %</b>
<i>Julkisyhteisöt</i>	34 953 259	12,3
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	140 534 627	49,6
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	32 375 758	11,4
<i>Kotitaloudet</i>	21 715 811	7,7
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 240 132	16,3
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 836 975	1,4
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 418 900	1,2
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 15.4.2013: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 0,0 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 15.4.2013: HC LPN Holding Oy Ab (Hartwall Capital oy Ab) ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,56 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 27.9.2013: HC LPN Holding Oy Ab (Hartwall Capital oy Ab) ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 10,06 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

## **HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT**

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

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

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastaja on KHT Lasse Holopainen.

## **HALLITUKSEN VALIOKUNNAT**

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Raimo Valo (varapuheenjohtaja), Christian Elfving (jäsen) ja Juha Laaksonen (jäsen).

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

## **SPONDAN JOHTO**

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

## **YMPÄRISTÖVASTUU**

Kiinteistöalan rooli ilmastomuutoksen 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 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.

Spondan Energiatehokkuusohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen energiankulutus on saatu tavoitteiden mukaiseen laskuun. Myös kiinteistöissä syntyvästä jätteestä yhä suurempi osa päättyy kierrätykseen. Energiatehokkuusohjelman tavoite, kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen 10 %:lla vuoteen 2016 mennessä, on jo nyt saavutettu. Energiatehokkuusohjelmassa seurataan sähkön, lämmön, veden sekä kaukokylmän kulutusta.

Spondan pääkonttori on kuulunut WWF:n Green Office -verkostoon vuodesta 2010. Green Office -merkin käyttöoikeus seuraavalle kolmivuotiskaudelle uusittiin WWF:n tekemässä toimistotarkastuksessa elokuussa 2013. WWF:n yhteistyökumppanina Sponda kannustaa myös asiakkaitaan liittymään Green Office -verkostoon. Spondan asiakkaat saavat alennusta WWF:n ohjelman liittymis- ja vuosimaksuista. Lisäksi Sponda tarjoaa asiakkailleen tukea Green Office -hakuprosessissa ja -vuosiraportoinnissa.

## **KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

Lokakuussa 2013 Sponda laski liikkeeseen 150 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 9.10.2018. Lainalle maksetaan kiinteää 3,375 %:n vuotuista korkoa. Lainasta saatavat varat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun.

## **NÄKYMÄT VUODELLE 2013**

Sponda täsmentää arviotaan vajaakäytön kehityksestä kuluvana vuonna. Nyt Sponda arvioi, että koko konsernin kiinteistöjen vajaakäyttö pysyy samalla tasolla tai kasvaa hieman vuonna 2013 verrattuna vuoden 2012 lopun tilanteeseen. Aiempi näkymä oli, että Sponda arvioi vuoden 2013 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäytön olevan vuoden 2012 lopun tasolla. Näkymän muutos perustuu logistiikkatilojen vuokrauksen oletettua heikompaan kehitykseen loppuvuonna 2013. Syynä tähän on Suomen talouden taantumisen pitkittyminen.

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

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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

Suomen talouden kehitykseen vaikuttaa erityisesti Euroopan julkisen talouden velkakriisin jatkuminen. Talouden heikko kehitys voi vaikuttaa Suomen yritysten toimintaan ja sitä kautta lisätä toimitilojen vajaakäyttöä.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisimmät riskit liittyvät tilojen vuokrauksen onnistumiseen sekä rakennuskustannusten nousuun. Valmistuvien tilojen mahdollinen vajaakäyttö vaikuttaa koko konsernin vajaakäyttöön ja tätä kautta yhtiön nettotuottoihin negatiivisesti.

Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka vaikuttavat negatiivisesti yhtiön tulokseen.

1.11.2013  
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](http://www.sponda.fi)

SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-30.9.2013 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma  
M€

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	64,0	64,2	193,6	193,3	257,8
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,7	1,7	5,1	4,7	6,5
	65,7	66,0	198,9	198,2	264,6
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-15,9	-15,5	-54,2	-52,6	-71,1
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,3	-1,1	-0,9	-1,3
	<b>-16,2</b>	<b>-15,8</b>	<b>-55,4</b>	<b>-53,5</b>	<b>-72,4</b>
<b>Nettotuotot</b>	<b>49,5</b>	<b>50,2</b>	<b>143,5</b>	<b>144,8</b>	<b>192,2</b>
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,2	0,4	0,3	1,7	2,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,7	2,9	-1,5	11,7	33,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	-0,3	0,0	-0,7	5,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,5	-0,5	-1,6	-1,3	-2,0
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,5	-4,5	-15,6	-15,2	-20,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,0	0,2	0,2	0,4
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-1,0	-0,1	-1,7	0,0	-0,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>44,1</b>	<b>48,1</b>	<b>123,5</b>	<b>141,0</b>	<b>210,5</b>
<i>Rahoitustuotot</i>	-3,0	20,3	11,4	37,4	35,9
<i>Rahoituskulut</i>	-12,1	-34,9	-55,3	-81,8	-94,6
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-15,1</b>	<b>-14,6</b>	<b>-43,9</b>	<b>-44,4</b>	<b>-58,8</b>
<i>Voitto ennen veroja</i>	28,9	33,4	79,6	96,6	151,8
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,9	-1,3	-2,8	-2,7	-3,7
<i>Laskennalliset verot</i>	-6,5	-7,5	-17,7	-21,2	-33,8
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-7,3</b>	<b>-8,8</b>	<b>-20,5</b>	<b>-24,0</b>	<b>-37,5</b>
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>21,6</b>	<b>24,7</b>	<b>59,1</b>	<b>72,7</b>	<b>114,2</b>
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	21,6	24,7	59,1	72,7	114,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,07	0,08	0,19	0,23	0,37

**Konsernin laaja tuloslaskelma**  
M€

	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
Katsauskauden voitto/tappio	21,6	24,7	59,1	72,7	114,2
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi					
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	-0,8	-3,0	14,1	-5,6	-3,1
Muuntoerot	-0,1	0,5	-0,6	0,2	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	0,3	0,4	-3,0	1,0	0,4
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,1</b>	<b>10,5</b>	<b>-4,4</b>	<b>-2,5</b>
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,6	-2,1	10,5	-4,4	-2,6
<b>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>21,0</b>	<b>22,6</b>	<b>69,6</b>	<b>68,3</b>	<b>111,6</b>
Jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	21,0	22,6	69,6	68,3	111,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

**Konsernitase**  
M€

	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012	1.1.2012
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	3 264,7	3 213,9	3 261,3	3 165,7
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	92,1	84,5	83,6	65,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12,6	12,7	12,5	13,1
Liikearvo	14,5	14,5	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	1,0	0,6	0,7	0,6
Rahoitusleasingsaamiset	2,7	2,7	2,7	2,7
Pitkäaikaiset saamiset	21,3	25,4	21,2	5,0
Laskennalliset verosaamiset	33,9	39,1	38,4	44,0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>3 442,9</b>	<b>3 393,6</b>	<b>3 435,0</b>	<b>3 311,1</b>

<i>Lyhytaikaiset varat</i>				
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,9	7,8	7,9
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	23,7	27,1	48,9	41,9
<i>Rahavarat</i>	17,6	18,4	30,1	26,4
<b><i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i></b>	<b>49,0</b>	<b>53,3</b>	<b>86,7</b>	<b>76,1</b>
<b><i>Varat yhteensä</i></b>	<b>3 491,9</b>	<b>3 446,9</b>	<b>3 521,8</b>	<b>3 387,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>				
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	2,2	2,3	2,3	2,5
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-21,7	-34,2	-32,3	-30,0
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8	433,8
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	129,0	186,1	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	588,9	545,4	585,0	526,3
	1 368,3	1 347,3	1 445,9	1 332,6
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,7	1,7	1,7
<b><i>Oma pääoma yhteensä</i></b>	<b>1 370,0</b>	<b>1 349,0</b>	<b>1 447,7</b>	<b>1 334,4</b>
<i>Velat</i>				
<i>Pitkäaikaiset velat</i>				
<i>Korolliset velat</i>	1 516,3	1 465,7	1 460,3	1 380,8
<i>Muut velat</i>	27,4	45,8	38,1	40,3
<i>Laskennalliset verovelat</i>	220,0	194,3	205,9	181,8
<b><i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i></b>	<b>1 763,8</b>	<b>1 705,7</b>	<b>1 704,4</b>	<b>1 602,9</b>
<i>Lyhytaikaiset velat</i>				
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	299,3	338,8	275,9	374,1
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	58,8	53,3	93,9	75,9
<b><i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i></b>	<b>358,1</b>	<b>392,1</b>	<b>369,7</b>	<b>449,9</b>
<b><i>Velat yhteensä</i></b>	<b>2 121,9</b>	<b>2 097,9</b>	<b>2 074,1</b>	<b>2 052,8</b>
<b><i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i></b>	<b>3 491,9</b>	<b>3 446,9</b>	<b>3 521,8</b>	<b>3 387,2</b>



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

	1-9/2013	1-9/2012	1-12/2012
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	59,1	72,7	114,2
<i>Oikaisut</i>	73,9	60,7	68,7
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	0,4	-0,1	-2,6
<i>Saadut korot</i>	0,7	0,5	1,2
<i>Maksetut korot</i>	-47,6	-51,8	-66,6
<i>Muut rahoituserät</i>	-1,3	2,6	2,4
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-2,6	-3,2	-4,5
<b><i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i></b>	<b>82,6</b>	<b>81,5</b>	<b>112,8</b>
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-37,4	-93,9	-114,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-12,2	-18,4	-18,4
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,7	-0,2	-0,3
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	23,8	47,8	57,3
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	-	-	0,9
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	0,2	0,2
<b><i>Investointien nettorahavirta</i></b>	<b>-26,5</b>	<b>-64,4</b>	<b>-75,3</b>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut</i>	-	-	93,7
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	103,9	210,0	235,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-92,8	-	-37,9
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-45,7	-173,7	-298,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	23,4	-5,3	31,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-8,1	-11,4	-12,8
<i>Maksetut osingot</i>	-48,1	-45,3	-45,3
<b><i>Rahoituksen nettorahavirta</i></b>	<b>-67,5</b>	<b>-25,6</b>	<b>-34,4</b>
<i>Rahavarojen muutos</i>	-11,4	-8,5	3,2
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	30,1	26,4	26,4
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-1,1	0,5	0,5
<b><i>Rahavarat kauden lopussa</i></b>	<b>17,6</b>	<b>18,4</b>	<b>30,1</b>

**Laskelma oman pääoman muutoksista  
M€**

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 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>								72,7	72,7	0,0	72,7
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-4,2					-4,2		-4,2
<i>Muuntoerot</i>			-0,2						-0,2		-0,2
<i>Tilikauden laajatulos yhteensä</i>			-0,2	-4,2				72,7	68,3	0,0	68,3
<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>								-8,6	-8,6		-8,6
<i>Muutos</i>								0,2	0,2		0,2
<b><i>Oma pääoma 30.9.2012</i></b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>2,3</b>	<b>-34,2</b>	<b>0,6</b>	<b>433,8</b>	<b>129,0</b>	<b>545,4</b>	<b>1 347,3</b>	<b>1,7</b>	<b>1 349,0</b>

	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					50,6	52,1		52,1
<i>Oma pääoma 1.1.2013, oikaistu</i>	111,0	159,5	2,3	-32,3	0,6	433,8	186,1	585,0	1 445,9	1,7	1 447,7
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								59,1	59,1	0,0	59,1
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				10,6					10,6		10,6
<i>Muuntoerot</i>			-0,1						-0,1		-0,1
<i>Tilikauden laajatulos yhteensä</i>			-0,1	10,6				59,1	69,6	0,0	69,6
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>							-92,1		-92,1		-92,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-6,1	-6,1		-6,1
<i>Muutos</i>								-0,9	-0,9	0,0	-0,9
<b><i>Oma pääoma 30.9.2013</i></b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>2,2</b>	<b>-21,7</b>	<b>0,6</b>	<b>433,8</b>	<b>94,0</b>	<b>588,9</b>	<b>1 368,3</b>	<b>1,8</b>	<b>1 370,0</b>

## OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

### Laatimisperiaatteet

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

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS:n mukaan edellyttää yhtiön johdon arvioiden ja oletusten käyttämistä, mikä vaikuttaa taseen varojen ja velkojen sekä tuottojen ja kulujen määriin. Vaikka arviot perustuvat yhtiön johdon tämänhetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat käytetyistä arvoista.

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

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2012.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

**Tuloslaskelma segmenteittäin**  
**M€**

<i>Tuloslaskelmatiedot</i> <i>1-9/2013</i>	<b>Toimistokiinteistöt</b>	<b>Kauppakeskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistökehitys</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Rahastot</b>	<b>Muut</b>	<b>Konserni yhteensä</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>108,6</b>	<b>33,0</b>	<b>29,2</b>	<b>1,0</b>	<b>22,0</b>	<b>5,1</b>	<b>0,0</b>	<b>198,9</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-29,5	-8,2	-9,7	-1,6	-5,2	-1,1	0,0	-55,4
<b>Nettotuotot</b>	<b>79,0</b>	<b>24,9</b>	<b>19,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>16,8</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>	<b>143,5</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
<i>Luovutus tappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,2
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<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>	0,5	1,2	-4,1	0,5	-4,0	4,4	0,0	-1,5
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,5	-1,6	-0,8	-2,3	-2,1	-3,8	0,0	-17,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,2	-0,2	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,6
<b>Liikevoitto</b>	<b>73,2</b>	<b>24,4</b>	<b>14,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>10,6</b>	<b>4,6</b>	<b>0,0</b>	<b>123,5</b>
<i>Investoinnit</i>	20,2	1,6	1,1	3,3	1,0	12,2	0,7	40,1
<i>Segmentin varat</i>	1 720,4	739,6	410,0	155,2	256,7	92,1	117,9	3 491,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,6	90,8	75,6		96,1			88,0

<b>Tuloslaskelmatiedot 1-9/2012</b>	<b>Toimistokiinteistöt</b>	<b>Kauppakeskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistökehitys</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Rahastot</b>	<b>Muut</b>	<b>Konserni yhteensä</b>
<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>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,9	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	1,8
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7
<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>	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	-2,4	-2,2	-3,9	0,0	-16,5
<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>-3,9</b>	<b>17,7</b>	<b>5,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>141,0</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	131,2	3 446,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,3	93,1	76,7		93,5			88,0

### Konsernin tunnusluvut

	<b>7-9/2013</b>	<b>7-9/2012</b>	<b>1-9/2013</b>	<b>1-9/2012</b>	<b>1-12/2012</b>
<i>Tulos/osake, €</i>	0,07	0,08	0,19	0,23	0,37
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			39,4	39,2	41,3
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			131,2	132,7	117,9
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,50	4,29	4,45
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,10	0,30	0,28	0,40

## Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q3/2013	Q2/2013	Q1/2013	Q4/2012	Q3/2012
<i>Liikevaihto, M€</i>	65,7	67,2	66,0	66,4	66,0
<i>Nettotuotot, M€</i>	49,5	48,6	45,4	47,4	50,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	0,7	-7,7	5,5	21,3	2,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	44,1	34,6	44,8	69,5	48,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-15,1	-15,3	-13,5	-14,4	-14,6
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	21,6	13,8	23,7	41,6	24,7
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 264,7	3 266,5	3 274,3	3 261,3	3 213,9
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 370,0	1 348,9	1 427,9	1 447,7	1 349,0
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 815,6	1 827,6	1 765,5	1 736,2	1 804,5
<i>Tulos/osake, €</i>	0,07	0,04	0,07	0,14	0,08
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,10	0,09	0,12	0,10
<i>EPRA NAV, %</i>	5,22	5,12	5,07	5,12	4,93
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	88,0	88,3	88,2	88,1	88,0

## 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 erinä.

M€	7-9/13	7-9/12	1-9/13	1-9/12	1-12/12
<i>Operatiivinen tulos</i>					
<i>Nettotuotot</i>	49,5	50,2	143,5	144,8	192,2
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	3,6	1,5	8,1	5,0	7,5
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-4,9	-5,0	-17,2	-16,5	-22,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-1,0	-0,1	-1,6	0,2	0,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-15,3	-17,6	-45,3	-52,2	-67,9
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,9	-1,3	-2,8	-2,9	-3,9
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-7,2	-5,6	-19,6	-16,6	-22,3
<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>23,8</b>	<b>22,1</b>	<b>65,1</b>	<b>61,7</b>	<b>83,1</b>



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

### Sijoituskiinteistöt M€

	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 261,3	3 165,7	3 165,7
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	3,1	53,0	53,1
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	24,1	39,9	76,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-18,0	-51,3	-59,3
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,2	0,5	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-6,0	6,0	24,9
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 264,7	3 213,9	3 261,3

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-syyskuussa 2013 yhteensä 143,5 (144,8) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 49,5 (50,2) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 55 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 12 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.9.2013 yhteensä 180 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,4 milj. m<sup>2</sup>. Noin 53 % on toimistotilaa, 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 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-syyskuussa 2013 oli -6,0 (6,0) milj. euroa ja heinä-syyskuussa -1,7 (1,4) milj. euroa.

Negatiiviseen arvonmuutokseen vaikuttivat valuuttakurssien muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

#### Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondalla ei ole tällä hetkellä merkittäviä investointisitoumuksia.

#### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	30.9.2013	30.9.2012	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>	-0,2	-0,4	-0,6
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,6	12,7	12,5

#### Vaihto-omaisuuskiinteistöt M€

	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,9	7,9
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-	-	-0,1
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,8	7,9	7,8

#### Vastuusitoumukset M€

<i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</i>	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	145,0	142,0	141,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	264,2	264,2	264,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,1	18,5	18,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	283,3	282,6	282,8
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
<i>Vuokravastuut</i>	94,5	95,8	96,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	4,7	15,8	3,6

<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	30,1	42,2	42,3
<b>Korkojohdannaiset</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.9.2012</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	850,9	896,8	871,6
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-28,5	-45,5	-42,9
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	404,1	285,0	300,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	3,6	0,1	0,6
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<b>Valuuttajohdannaiset</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.9.2012</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	9,9	9,3	10,2
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	9,9	9,3	10,2
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0	-0,1
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.9.2012</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	337,4	337,4	337,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	16,5	24,2	19,5

\*Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa. Suojattuihin lainoihin ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin 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:

<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.9.2012</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,4	1,4	1,8
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	1,1	1,1	1,6
<i>Yhteensä</i>	2,5	2,5	3,4

## 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 +/- Etuuspohjaiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset 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 <u>+/- Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus</u> 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