

Tilinpäätös 1.1.–31.12.2011



SPONDA

Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2011

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 248,2 (31.12.2010: 232,1) milj. euroa. Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot nousivat yli 6 %, ja olivat katsauskaudella 179,4 (168,7) milj. euroa. Spondan liikevoitto oli 209,6 (216,2) milj. euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli ennakoidusti edellisen neljänneksen tasolla, 88,2 %.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.12.2011 (vertailukausi 1.1.-31.12.2010)

- Liikevaihto kasvoi n. 7 % vertailukaudesta, ja oli 248,2 (232,1) milj. euroa.
- Nettotuotot kasvoivat yli 6 %, ja olivat 179,4 (168,7) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 209,6 milj. euroa (216,2 milj. euroa). Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 39,6 (44,4) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 (0,37) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 165,7 (2 870,6) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,06 (3,86) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (88,0) %.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -75,6 (-58,5) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -11,2 milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -64,4 milj. euroa.
- Yhtiö antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2012 kiinteistöjen vajaakäytön ja yhtiön nettotuottojen kehityksen osalta.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.10.-31.12.2011 (vertailukausi 1.10.-31.12.2010)

- Liikevaihto oli 64,9 (58,5) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 47,6 (42,5) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 55,1 milj. euroa (83,0 milj. euroa). Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 6,8 (33,4) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,10 (0,09) euroa.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -20,4 (-13,5) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -3,7 milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -16,7 milj. euroa.

Konsernin tunnusluvut

	10-12/2011	10-12/2010	1-12/2011	1-12/2010
<i>Liikevaihto, M€</i>	64,9	58,5	248,2	232,1
<i>Nettotuotot, M€</i>	47,6	42,5	179,4	168,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	55,1	83,0	209,6	216,2
<i>Tulos/osake, €</i>	0,14	0,19	0,39	0,40
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,09	0,37	0,37
<i>Nettovarallisuus/osake, €</i>			4,06	3,86
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			38	39
<i>Korkokate</i>			2,7	3,0

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	19,7	19,5	75,4	74,0
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,07	0,07	0,27	0,27
EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €			4,84	4,59
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			6,39	6,37
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %			6,40	6,38

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

Vuoden 2011 ensimmäisen puoliskon aikana markkinoilla vallinnut positiivinen ilmapiiri kääntyi syksyllä epävarmuudeksi talouden kehityksestä. Toistaiseksi epävarmuus ei ole näkynyt toimistosektorilla vajaakäytön lisääntymisenä, toisaalta yrityksillä ei juurikaan ole lisätilan tarvetta. Logistiikkatilojen osalta tilanne on myös vakaa, eikä viennin supistuminen vielä näy yritysten tilantarpeen vähenemisenä. Vaikka omassa liiketoiminnassamme ei vielä näy heikkenemisen merkkejä arvioimme, että yritysten tilantarve ei kasva kuluvana vuonna.

Helsingin markkinoille valmistuu uutta toimistotilaa vuoden 2012 lopussa noin 200 000 m². Kysynnän pysyessä heikkona tämä tulee aiheuttamaan painetta toimistotilojen käyttöasteelle. Vuokrien noususuuntainen kehitys tasaantuu kuluvan vuoden aikana. Emme usko suuriin vuokratasojen nousuihin inflaatiokorotuksia lukuun ottamatta.

Vuonna 2011 valmistui kauppakeskus Zeppelinin laajennus Oulun seudulla. Hanke valmistui suunnitellussa aikataulussa ja pysyi budjetissa. Kohde on kokonaan vuokrattu.

Tampereella sijaitsevan Ratinan kauppakeskuksen aloitus odottaa edelleen investointipäätöstä. Pitkään jatkunut talouden epävarma tilanne on vaikuttanut myös tulevien vuokralaisten sitoutumiseen tässä vaiheessa, mutta siitä huolimatta arvioimme aloittavamme projektin tämän vuoden puolella.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuonna 2012 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö nousee hieman. Näkymä perustuu maailmantalouden kasvun hidastumiseen, yritysten toimintaedellytysten epävarmuuteen ja Spondan tiedossa oleviin päättyviin sopimuksiin.

Vuoden 2012 vertailukelpoisten (pois lukien mahdolliset kiinteistömyynnit) nettotuottojen arvioidaan kasvavan maltillisesti vuoteen 2011 verrattuna. Nousun syitä ovat vuonna 2011 tehdyt kiinteistöjen ostot sekä valmistuneet kiinteistökehityskohteet.

Toimintaympäristö – Suomi

Epävarmuus Euroopan talouden kehityksestä jatkuu edelleen. Vaikutukset näkyvät myös Suomen taloudessa ja sitä koskevissa ennusteissa. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen vuonna 2011 noin 2,6 % ja vuonna 2012 kasvun arvioidaan hidastuvan 0,4 %:iin. Inflaatio oli vuonna 2011 noin 3,5 %. Vuonna 2012 inflaation uskotaan laskevan noin 2,7 %:iin. Suomen talouden eurooppalaisittain vakaa tilanne ja korkein luottoluokitus luovat edellytyksiä sille, että Suomi on jatkossakin turvallinen sijoituskohde.

Maailmantalouden epävarmuuden ja heikenneiden ennusteiden vaikutukset näkyvät myös kiinteistömarkkinoilla. Markkinoiden odotteleva ilmapiiri on johtanut varovaisuuteen

erityisesti investointeja koskevassa päätöksenteossa. Vuoden 2011 transaktiovolyymi jäi alustavien tietojen mukaan selvästi alle 2 miljardin euron, eli noin neljänneksen alemmalle tasolle kuin vuotta aiemmin. Alkuvuoden positiivinen vuokrakehitys toimistomarkkinoilla tasaantui loppuvuoden aikana. Talouden tilanne ja pääkaupunkiseudun valmistumassa olevat uuden toimistot aiheuttavat paineita vajaakäytön kasvamiselle. Vajaakäytön lisääntyminen on voimakkainta heikompien alueiden kohteissa.

Rahoituksen saatavuus kiinteistösiirtoihin on vaikeutunut jo kahden kvartaalin ajan eikä tilanteeseen ole näkyvissä muutosta. Hyvät ja pitkät suhteet rahoittajiin ovat avainasemassa rahoituksen saamisessa vuonna 2012.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen 4,4 % vuonna 2011 ja ennakoitaan kasvavan samaa tahtia myös vuonna 2012. Talouden kasvua tukevat erityisesti öljyn sekä muiden raaka-aineiden hintojen nousu.

Kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet positiivisesti talouskasvun kanssa. Toimistojen vajaakäytön laskun odotetaan jatkuvan Moskovassa vuonna 2012. A-luokan toimistokiinteistöjen vajaakäytön arvioidaan olevan nyt 13 %:n tasolla. Etenkin hyvistä A-luokan toimistotiloista on puute, mikä on johtanut myös vuokrien nousuun, mutta huippuvuosien 2007-2008 vuokratasot ovat vielä kaukana. Cushman & Wakefieldin arvion mukaan tällä hetkellä prime-kiinteistöjen (A+) uusien vuokrasopimuksien vuokrat ovat Moskovassa jopa USD 1200/m²/vuosi.

Moskovassa kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskussa, ja tällä hetkellä tuottovaatimus A-luokan toimistokiinteistöissä on keskimäärin noin 9 %.

Kaupankäynti piristyi selvästi 2011 aikana ja transaktiovolyymi tuplaantui edellisestä vuodesta.

Nyt rakenteilla olevat toimistotilat valmistuvat vuosina 2012-2013, jonka jälkeen näkyvissä ei ole merkittävää uudisrakentamista Moskovian keskusta-alueelle. Jatkossa uudistuotanto tulee keskittymään 3-kehän ulkopuolelle.

Pietarissa markkinamuutokset ovat olleet maltillisia, eikä merkittäviä vuokrien nousuja ole ollut havaittavissa. Tuottovaatimukset ovat hieman laskeneet vuoden takaisesta.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.12.2011

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitalokiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa sekä Venäjällä. Spondan toiminnot on jaettu neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä sekä Kiinteistörahastot. Sijoituskiinteistöt on jaettu kolmeen segmenttiin: Toimisto- ja liiketilat, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat vuonna 2011 179,4 (168,7) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2011 yhteensä 200 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m². Noin 51 % on toimisto- ja liiketilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 35 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa

ulkopuolisella asiantuntijalla, millä varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2011 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2011 oli 39,0 (40,5) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 7,7 (32,3) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien sekä tuottovaatimusten muutokset. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa tekee Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisestä ovat Spondan internet-sivuilla www.sponda.fi>sijoittajat>taloudellinen kehitys. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	2,5	18,9	16,2	22,9
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	0,0	11,5	17,5	11,5
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	0,1	0,2	8,2	2,7
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-13,3	-11,5	-50,6	-29,9
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	12,4	10,9	44,7	23,1
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	1,7	2,1	2,7	5,0
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	4,2	0,2	0,4	5,2
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	7,7	32,3	39,0	40,5
<i>Kiinteistörahastot</i>	-1,5	-0,4	-4,4	-1,7
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,6	1,4	5,0	5,6
<i>Konserni yhteensä</i>	6,8	33,4	39,6	44,4

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	240,7	132,8	40,4	42,0	0,4	25,1
<i>Ylläpitokulut</i>	-67,1	-37,2	-8,8	-13,4	-1,6	-6,1
<i>Nettovuokratuotot</i>	173,6	95,6	31,7	28,6	-1,2	18,9
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2011</i>	2 870,6	1 459,1	557,1	422,5	227,7	204,2
<i>Aktivoidut korot 2011</i>	3,6	0,0	0,2	0,1	2,9	0,4
<i>Hankinnat</i>	150,4	134,5	7,8	0,0	9,4	-1,2
<i>Investoinnit</i>	109,1	44,2	15,7	17,9	30,5	0,8
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnit</i>	-7,0	-4,3	0,0	0,0	-2,7	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	39,0	10,5	5,3	8,5	-5,7	20,4
<i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2011</i>	3 165,7	1 644,0	586,1	449,0	262,0	224,6

Käyvän arvon muutos %	1,4	0,7	1,0	2,0	-2,5	10,0
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuotto vaatimus-%	6,9	6,5	5,9	8,0		9,8
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuotto vaatimus-%, Suomi	6,7					

Vuokraustoiminta

Vuokrien tämän hetkistä kehitystä Suomessa kuvaa kaudella päättyneiden ja alkaneiden sopimusten keskimääräisen neliövuokran ero. Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
Kauden aikana voimaan tulleet	149	47 670	15,17
Kauden aikana päättyneet	104	42 316	10,57
Kauden aikana uusitut	56	35 539	14,16

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 3,1 %, kauppakeskuksissa 8,4 %, logistiikkakiinteistöissä 2,1 % ja Venäjän kiinteistöissä 10,5 %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11	31.12.10
Toimisto- ja liikelilat, %	88,4	88,6	88,5	87,7	87,7
Kauppakeskukset	94,1	93,5	94,3	97,4	98,1
Logistiikka, %	78,1	78,3	78,3	77,8	75,8
Venäjä, %	98,7	98,8	98,3	98,3	96,4
Koko kiinteistökanta, %	88,2	88,2	88,2	88,2	88,0

Maantieteellinen alue	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11	31.12.10
Helsingin kantakaupunki, %	85,6	86,8	86,7	88,0	89,8
Pääkaupunkiseutu, %	86,2	86,0	86,0	85,3	84,3
Turku, Tampere, Oulu	96,1	95,3	95,7	95,7	96,8
Venäjä	98,7	98,8	98,3	98,3	96,4
Koko kiinteistökanta, %	88,2	88,2	88,2	88,2	88,0

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2011 lopussa 1 240 (1 139) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 160 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 277

kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (11,7 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,3 % vuokratuotoista), Sampo Pankki Oyj (3,6 % vuokratuotoista), ja HOK-Elanto (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 31 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra-tuotosta
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	5,7 %
<i>Energia</i>	0,5 %
<i>Julkinen sektori</i>	11,7 %
<i>Kauppa</i>	27,3 %
<i>Koulutus</i>	1,1 %
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	6,1 %
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	4,9 %
<i>Media/Kustantaminen</i>	1,6 %
<i>Muut palvelut</i>	12,2 %
<i>Pankki/Sijoitus</i>	10,8 %
<i>Rakentaminen</i>	2,0 %
<i>Teollisuus/valmistus</i>	6,8 %
<i>Terveydenhuolto</i>	3,6 %
<i>Tietoliikenne</i>	5,6 %
<i>Muut</i>	0,2 %

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

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
<i>1. vuoden sisällä</i>	16,9	14,7
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,1	14,9
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,3	9,1
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,1	6,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,1	6,9
<i>6. vuoden sisällä</i>	10,3	4,0
<i>6. vuoden jälkeen</i>	27,6	29,8
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	12,7	13,8

Investoinnit ja divestoinnit

Vuonna 2011 Sponda myi kiinteistöjä 14,1 milj. eurolla, joista kirjattiin 7,1 milj. euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 7,0 milj. euroa. Kiinteistöjä ostettiin 150,4 milj. eurolla. Vuoden viimeisellä neljänneksellä kiinteistöjä myytiin 4,8 milj. eurolla ja ostettiin 8,1 milj. eurolla. Suurin yksittäinen kiinteistöosto oli huhtikuussa 2011 hankittu Fennia-kortteli, jonka kauppahinta oli n. 122,0 milj. euroa.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 50,6 milj. euroa, josta viimeisellä neljänneksellä 13,3 milj. euroa. Suurin yksittäinen investointikohde oli Unioninkatu 20-22:n peruskorjaus. Kiinteistökehitykseen investoitiin 58,5 milj. euroa, josta loka-joulukuussa 11,6 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat vuoden aikana pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan Citycenterin uudistamistyöhön, Oulussa sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennukseen sekä Vantaalle rakennettuun tuotantolaitokseen.

Toimisto- ja liiketilat

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	35,0	31,4	132,8	122,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	25,3	22,5	95,6	88,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	25,8	43,0	99,2	107,1
<i>EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,0	
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,4	87,7
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 644,0	1 459,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			10,5	14,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			780 500	737 000

Vuonna 2011 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 4,3 milj. eurolla. Katsauskaudella kiinteistöjä ostettiin 134,5 milj. eurolla. Vuoden viimeisellä neljänneksellä kiinteistöjä myytiin 2,1 milj. eurolla, uusia kiinteistöjä ei ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 42,6 milj. euroa, josta loka-joulukuussa toteutui 11,7 milj. euroa.

Toimisto- ja liiketilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
<i>1. vuoden sisällä</i>	12,6	12,8
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,1	11,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,8	10,9
<i>4. vuoden sisällä</i>	8,3	6,2
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,0	8,1
<i>6. vuoden sisällä</i>	10,2	3,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	25,3	31,4
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	15,8	15,7

Kauppakeskukset

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,5	10,0	40,4	39,7
<i>Nettotuotto, M€</i>	8,5	7,7	31,7	31,4
<i>Liikevoitto, M€</i>	13,4	11,8	35,4	31,3
<i>EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,7	
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			94,1	98,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			586,1	557,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			5,3	1,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			157 500	141 000

Katsauskaudella ostettiin kiinteistöjä 7,8 milj. eurolla. Viimeisellä neljänneksellä ei ostettu eikä myyty kauppakeskus-kiinteistöjä. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 0,8 milj. euroa.

Kauppakeskusten sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
1. vuoden sisällä	7,5	7,0
2. vuoden sisällä	6,4	28,3
3. vuoden sisällä	3,3	5,4
4. vuoden sisällä	5,6	2,3
5. vuoden sisällä	6,2	3,5
6. vuoden sisällä	14,2	4,6
6. vuoden jälkeen	51,7	38,7
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	5,2	10,3

Logistiikkakiinteistöt

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,8	9,0	42,0	36,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,6	6,2	28,6	24,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	7,2	9,5	35,6	30,0
<i>EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,9	
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			78,1	75,8
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			449,0	422,5
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			8,5	3,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			534 500	514 000

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuoden 2011 aikana 6,7 milj. euroa, josta viimeisellä neljänneksellä 0,7 milj. euroa.

Logistiikkatilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
1. vuoden sisällä	20,7	13,4
2. vuoden sisällä	11,8	10,5
3. vuoden sisällä	8,8	11,4
4. vuoden sisällä	3,4	7,7
5. vuoden sisällä	5,1	6,0
6. vuoden sisällä	4,2	4,0
6. vuoden jälkeen	28,6	27,1
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	17,5	19,9

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2011 lopussa 262,0 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 90,3 milj. euroa ja 159,6 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2011 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 30,5 milj. euroa, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä 4,6 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Citycenterin peruskorjaukseen ja kauppakeskus Zeppelinin laajentamiseen.

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

	Citycenter	Ruoholahden Kuntotalo
<i>Kokonaisinvestointi, M€</i>	130,0*)	23,5
<i>Investoitu 31.12.2011 mennessä, M€</i>	110,9*)	1,6
<i>Aktivoidut korkokulut 31.12.2011 mennessä, M€</i>	13,0	-
<i>Valmistumisaika</i>	2012	huhtikuu 2013

*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

Oulun seudulla sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennushanke valmistui aikataulussa marraskuun 2011 alussa. Kauppakeskukseen rakennettiin noin 4 000 m² uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 m² tilaa erikoiskaupan käyttöön. Kaikki uudet tilat on täyteen vuokrattu. Kiinteistökehityshankkeille asetettu 15 %:n kehityskatetavoite ylitettiin.

Citycenter –projektissa korttelin toisen vaiheen rakennustyöt ovat valmistuneet. Samalla hankkeen kesällä 2011 valmistuneelle toimistotalolle myönnettiin LEED® Gold –sertifikaatti. Hankkeen kolmannen ja viimeisen vaiheen, joka käsittää Keskuskadun puoleiset liiketilat, rakentaminen etenee suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen kustannusarviota nostettiin 5 milj. eurolla, ja tämä näkyy negatiivisena arvonmuutoksena tuloslaskelmassa. Kustannusten nousun syynä ovat toteutuneet muutostyöt, rakennuskustannusten nousu ja projektiin pitkittyminen aiemman päätöksen mukaisesti. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 130 milj. euroa.

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta n. 10 milj. eurolla. Kiinteistöön tehdään noin 6,5 milj. euron lisäinvestointi, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Kohteen liiketilat ovat valmistuneet ja otettu käyttöön marraskuussa 2011. Toimistotiloista pääosa on valmistunut ja otettu käyttöön. Kiinteistö on lähes täyteen vuokrattu.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen on alkanut, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan huhtikuussa 2013. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 23,5 milj. euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Aloittamispäätöstä ei ole vielä tehty.

Venäjä

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	6,5	5,8	25,1	23,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	4,8	4,3	18,9	17,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	10,1	17,2	36,6	36,3
<i>EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			9,8	
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			98,7	96,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			224,6	204,2
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			20,4	21,7
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			46 500	46 500

Vuonna 2011 Venäjän kiinteistöjen käyvän arvon muutos, yhteensä 20,2 milj. euroa, johtui pääasiassa vuoden toisen neljänneksen arvioinnissa toteutuneista tuottovaatimusten muutoksista ja vuoden aikana tapahtuneista markkinavuokrien muutoksista.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa ja OOO Adastra –kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.12.2011 oli 2,4 (2,9) vuotta, ja vuokrasopimukset eräännyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
<i>1. vuoden sisällä</i>	47,3	36,0
<i>2. vuoden sisällä</i>	3,1	17,5
<i>3. vuoden sisällä</i>	16,5	2,5
<i>4. vuoden sisällä</i>	8,9	14,7
<i>5. vuoden sisällä</i>	8,6	7,6
<i>6. vuoden sisällä</i>	14,6	7,3
<i>6. vuoden jälkeen</i>	0,9	14,4
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana kolmessa kiinteistörahastossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä sekä Sponda Fund II Ky:ssä. Sponda vastaa sekä rahastojen että niiden hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Kiinteistörahastot-segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	1,6	1,9	6,4	7,2
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,2	1,5	5,0	5,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	-1,4	1,0	-0,2	4,2

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija teki käyvän arvon arvostuksen sekä Sponda Fund I että Sponda Fund II -rahastoissa. Arvioitsijat olivat Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co. Käyvän arvon muutos oli vuoden 2011 aikana -4,4 (-1,7) milj. euroa ja loka-joulukuussa -1,5 (-0,4) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-

osuudet esitetään konsernin tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos - rivillä. Voitto-osuus oli vuoden aikana 5,0 (5,6) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 0,6 (1,4) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.12.2011 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 93,1 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Vuoden 2011 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 182,0 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekeko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo 31.12.2011 oli 176,6 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 142 milj. euroa, manageerauksesta.

Syyskuussa 2011 Sponda solmi sopimuksen SRV:n, Ilmarisen, Eteran ja Onvestin kanssa Russian Invest -nimisen sijoitusyhtiön perustamisesta Venäjälle. Perustettava kiinteistösijoitusyhtiö tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2011 loppuun mennessä sijoituspäätöksiä hankkeista ei oltu tehty.

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 99,2 (31.12.2010: 102,6) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -222,9 (-39,5) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 123,6 (-65,9) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -75,6 (-58,5) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -11,2 milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -64,4 milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 3,6 (4,5) euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2011 oli 38 (31.12.2010: 39) % ja nettovelkaantumisaste 135 (129) %. Mikäli IAS 12 -verostandardin muutos tulee EU:ssa voimaan nykyisessä muodossaan, on muutoksen käyttöönotolla noin 1 %-yksikön positiivinen vaikutus konsernin omavaraisuusasteeseen. Standardimuutos on esitelty kokonaisuudessaan kohdassa "Laatimisperiaatteet".

Korollinen vieras pääoma oli 1 754,8 (1 572,6) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,1 (3,2) vuotta. Keskikorko oli 4,0 (3,8) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 77 (84) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (2,2) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,7 (3,0).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.12.2011 yhteensä 735 milj. euron syndikoiduista lainoista, 173 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 219 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 628 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 440 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 140,4 milj. euroa eli 4,1 % konsernin taseesta.

Sponda allekirjoitti marraskuussa 2011 yhteensä 375 milj. euron syndikoidun luottosopimuksen. Sopimus sisältää 275 milj. euron luoton sekä 100 milj. euron

luottoliimitin. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen, ja sen marginaali oli allekirjoitushetkellä 1,70 %. Laina käytettiin kokonaisuudessaan vuonna 2012 erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja ja keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 123 (123) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 110 (111). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.12.2011 yhteensä 128 (119) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 114 (107). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella -23,1 (-20,4) milj. euroa. Kulujen nousu johtui pääosin henkilöstön lisäyksestä sekä pitkän aikavälin osakepohjaisten sitouttamisjärjestelmien jaksotuksista.

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 kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010—2012 ja 2011—2013. Sitouttamisjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon.

Sitouttamisjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Sitouttamisjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteessa 17.3.2010.

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 keskimääräinen kurssi vuonna 2011 oli 3,39 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,17 euroa ja alin 2,64 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 141,9 milj. kappaletta 483,6 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2011 oli 3,12 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 883,2 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2011 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Spondan hallitus päätti antaa osana Fennia-korttelin kauppahintaa Suomi-yhtiölle suunnatulla annilla 5.500.000 uutta Spondan osaketta tämän osakeantivaltuuden perusteella. Suomi-yhtiö merkitsi kaikki osakkeet 4,00 euron osakekohtaisella merkintähinnalla. Uudet osakkeet otettiin arvo-osuusjärjestelmään ja julkisen kaupan kohteeksi Nasdaq OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla 6.5.2011.

Vuonna 2011 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 29.4.2011: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 14,89 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 14.11.2011: Cohen & Steers, Inc. ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,95 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja 3,08 % äänimäärästä.
- 19.12.2011: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 10,27 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 31.12.2011 yhteensä 9 102 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	60 281 961	21,3
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	134 230 115	47,4
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	12 825 097	4,5
<i>Kotitaloudet</i>	22 225 816	7,9
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 734 242	16,5
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 993 725	1,4
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 784 506	1,0
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

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 tehdään GRI C-tason mukaan.

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.

Spondan omistamalle, vuonna 2008 valmistuneelle toimistotalolle myönnettiin käytössä olevan kiinteistön LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) Silver -ympäristösertifikaatti. Kesäkuussa 2011 myönnettiin Spondan omistamalle toimistotalolle Ruoholahdessa Good-tason BREEAM In-Use –ympäristösertifikaatti. Osoitteessa Porkkalankatu 22 sijaitseva kiinteistö on vuokrattu pääasiassa Altia Oyj:lle ja Diacor Terveyspalvelut Oy:lle. Lokakuussa Sponda sai Gold-tason LEED® -sertifikaatin Citycenterissä sijaitsevalle uudelle toimistotalolle, ja joulukuussa BREEAM In Use -sertifikaatin Vuosaaren satamassa sijaitsevalle toimistotalolle.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti kokouksessaan ehdottaa yhtiökokoukselle 20.3.2012, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma, Raimo Valo ja Erkki Virtanen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31.200 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.—31.3.2012 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokouskutsuun.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.10.2011:

Solidium Oy, Kari Järvinen
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuonna 2012 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö nousee hieman. Näkymä perustuu maailmantalouden kasvun hidastumiseen, yritysten toimintaedellytysten epävarmuuteen ja Spondan tiedossa oleviin päättyviin sopimuksiin.

Vuoden 2012 vertailukelpoisten (pois lukien mahdolliset kiinteistömyynnit) nettotuottojen arvioidaan kasvavan maltillisesti vuoteen 2011 verrattuna. Nousun syitä ovat vuonna 2011 tehdyt kiinteistöjen ostot sekä valmistuneet kiinteistökehityskohteet.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

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

Suomen talouden alkuvuoden positiivinen kehitys kääntyi kesän jälkeen markkinoita hallitsevaksi epävarmuudeksi Euroopan ja Yhdysvaltain julkisten talouksien velkakriisin vuoksi. Talouden kasvun kutistuminen 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.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 20.3.2012 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,16 euroa/osake.

3.2.2012
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

Sponda Oyj

Konsernin tuloslaskelma M€

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	63,2	56,6	241,5	224,9
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,6	1,8	6,4	6,9
	64,9	58,5	248,2	232,1
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	-17,0	-15,6	-67,5	-61,9
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,4	-0,4	-1,3	-1,5
	-17,4	-16,0	-68,8	-63,3
<i>Nettotuotot</i>	47,6	42,5	179,4	168,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	7,1	2,5	7,2	5,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	6,8	33,4	39,6	44,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,6	10,6	0,7	19,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	-1,8	0,0
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,5	-1,6	-1,4
<i>Hallinnon kulut</i>	-6,1	-5,0	-21,5	-19,0
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	-0,1	0,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,0	8,2	0,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,4	-0,5	-0,6	-2,1
<i>Liikevoitto</i>	55,1	83,0	209,6	216,2
<i>Rahoitustuotot</i>	-0,5	0,2	14,0	1,7
<i>Rahoituskulut</i>	-19,9	-13,7	-89,6	-60,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-20,4	-13,5	-75,6	-58,5
<i>Voitto ennen veroja</i>	34,7	69,5	134,0	157,7
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-1,0	-1,2	-3,1	-3,6
<i>Laskennalliset verot</i>	-5,0	-14,1	-25,1	-33,7
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	12,0	0,0	12,0	0,0
<i>Tuloverot yhteensä</i>	6,0	-15,3	-16,2	-37,3
<i>Katsauskauden voitto</i>	40,7	54,2	117,8	120,4
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	40,7	54,2	117,8	120,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>				

Laimentamaton ja laimennusvaikutukella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa

0,14

0,19

0,39

0,40

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
Katsauskauden voitto/tappio	40,7	54,2	117,8	120,4
Muut laajan tuloksen erät				
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	-3,4	10,6	-11,9	9,3
Muuntoerot	0,3	0,2	0,0	1,4
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,4	-2,7	2,4	-2,2
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-2,7	8,2	-9,5	8,4
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	38,0	62,4	108,3	128,8
Jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	38,0	62,4	108,3	129,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	-0,2

Konsernitase
M€

	31.12.2011	31.12.2010
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	3 165,7	2 870,6
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	65,5	59,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13,1	13,6
Liikearvo	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	0,6	0,4
Rahoitusleasingsaamiset	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyryksissä	0,0	2,0
Pitkäaikaiset saamiset	5,2	7,5
Laskennalliset verosaamiset	43,8	36,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 311,1	3 008,1
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7,9	10,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	41,9	41,1
Rahavarat	26,4	27,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	76,1	78,4

<i>Varat yhteensä</i>	3 387,3	3 086,5
<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>		
<i>Emoyhtiön omistajille</i>		
<i>kuuluva oma pääoma</i>		
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	0,5	0,6
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-30,0	-20,6
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	412,0
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	475,0	407,0
	1 279,4	1 199,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,7	1,7
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 281,1	1 200,8
<i>Velat</i>		
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
<i>Korolliset velat</i>	1 380,8	1 399,4
<i>Varaukset</i>	0,0	0,0
<i>Muut velat</i>	39,7	25,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	235,7	221,0
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 656,2	1 645,9
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	374,1	173,2
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	75,9	66,5
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	449,9	239,7
<i>Velat yhteensä</i>	2 106,2	1 885,7
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 387,3	3 086,5

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-12/2011	1-12/2010
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	117,8	120,4
<i>Oikaisut</i>	44,5	42,7
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	6,7	12,1
<i>Saadut korot</i>	1,4	0,7
<i>Maksetut korot</i>	-66,8	-61,4
<i>Muut rahoituserät</i>	-3,0	-10,2
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Osakkuusyhtiöltä saadut osingot</i>	1,5	0,9
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-3,0	-2,7
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	99,2	102,6
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-226,6	-75,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-10,1	-5,4
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,3	-0,5
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	5,9	41,5
<i>Luovutustulot osakkuusyhtiöistä</i>	8,2	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	0,0	0,8
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-222,9	-39,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	757,4	715,1
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-782,1	-600,3
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	201,3	-136,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-11,4	-11,4
<i>Maksetut osingot</i>	-41,6	-33,3
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	123,6	-65,9
<i>Rahavarojen muutos</i>	-0,1	-2,7
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	27,0	29,1
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,4	0,6
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	26,4	27,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen-arvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2009</i>	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6
<i>Katsauskauden laaja tulos</i>			1,5	6,9				120,6	129,0	-0,2	128,8
<i>Osingonjako</i>								-33,3	-33,3		-33,3
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-8,4	-8,4	0,0	-8,4
<i>Muutos</i>								0,1	0,1		0,1
<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
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen-arvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto-varat	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>			-0,1	-9,4				117,8	108,3	0,0	108,3
<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>								0,3	0,3		0,3
<i>Oma pääoma 31.12.2011</i>	111,0	159,5	0,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset –standardin mukaisesti. Tilinpäätöstiedotteen laatimisessa on noudatettu 31.12.2011 voimassa olevia IFRS-standardia 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.

Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Uudet tai muutetut IFRS-standardit tai tulkinnat

Muutos IAS 12 Tuloverot (voimaan 1.1.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IAS 12 vaati aikaisemmin yhteisöä arvioimaan, 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. Mikäli standardimuutos tulee EU:ssa voimaan nykyisessä muodossa, tulee käyttöön otolla olemaan merkittävä vaikutus Spondan konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöistä kirjattaviin laskennallisiin veroihin.

Tuloslaskelma segmenteittäin

M€

Tuloslaskelmatiedot 1-12/2011

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	132,8	40,4	42,0	1,5	25,1	6,4	0,0	248,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-37,2	-8,8	-13,4	-2,0	-6,1	-1,4	0,0	-68,8
Nettotuotot	95,6	31,7	28,6	-0,5	18,9	5,0	0,0	179,4
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,3	0,0	0,0	6,9	0,0	0,0	0,0	7,2
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,4	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,7
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	10,5	5,3	8,4	-5,7	20,4	0,6	0,0	39,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-7,6	-1,6	-1,5	-3,8	-2,8	-5,9	0,0	-23,1
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,0	0,0	7,8	7,6
Liikevoitto	99,2	35,4	35,6	-4,8	36,6	-0,2	7,8	209,6

<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>									-75,6	-75,6
<i>Voitto ennen veroja</i>									-67,8	134,0
<i>Tuloverot</i>									-16,2	-16,2
<i>Tilikauden voitto</i>									-84,0	117,8

<i>Investoinnit</i>	178,7	23,5	17,9	39,9	-0,4	10,2	0,1		269,9
<i>Segmentin varat</i>	1 646,7	586,1	449,0	276,5	224,6	65,5	138,9		3 387,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,4	94,1	78,1		98,7				88,2

Tuloslaskelmatiedot 1-12/2010

	Toimisto- ja liiketilät	Kauppakes- kukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä	
<i>Liikevaihto</i>	122,6	39,7	36,6	2,3	23,6	7,2	0,0	232,1	
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-34,0	-8,3	-11,8	-1,8	-5,9	-1,5	0,0	-63,3	
<i>Nettotuotot</i>	88,6	31,4	24,8	0,5	17,7	5,7	0,0	168,7	
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	2,3	0,0	0,3	3,2	0,0	0,0	0,0	5,9	
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	7,6	0,0	2,9	8,9	0,0	0,0	0,0	19,4	
<i>V-om.kiint. arvonalennus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7	3,9	0,0	44,4	
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,3	-1,2	-1,1	-3,6	-2,7	-5,5	0,0	-20,4	
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-1,5	-0,3	0,0	0,0	-1,8	
<i>Liikevoitto</i>	107,1	31,3	30,0	7,3	36,3	4,2	0,0	216,2	
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>								-58,5	-58,5
<i>Voitto ennen veroja</i>								-58,5	157,7
<i>Tuloverot</i>								-37,3	-37,3
<i>Tilikauden voitto</i>								-95,8	120,4

<i>Investoinnit</i>	25,1	1,5	19,7	30,6	0,4	5,4	0,4	83,1
<i>Segmentin varat</i>	1 461,8	557,1	422,5	242,2	204,2	59,8	138,9	3 086,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,7	98,1	75,8		96,4			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, myyntivoitoilla ja -tappioilla, liikearvon poistoilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiön mielestä ovat ei-operatiivisia eriä.

M€	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
Operatiivinen tulos				
Nettotuotot	47,6	42,5	179,4	168,7
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,6	1,4	5,0	5,6
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-6,7	-5,5	-23,1	-20,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,4	-0,3	0,0	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-18,4	-15,6	-69,0	-58,0
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,9	-1,6	-3,0	-1,8
Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-2,0	-1,5	-14,0	-19,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	19,7	19,5	75,4	74,0
Ei-operatiivinen tulos				
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7,1	2,5	7,2	5,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	6,2	31,9	34,6	38,8
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,6	10,6	0,7	19,4
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvomuutos	0,0	0,0	-1,8	0,0
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-0,3	7,5	-0,8
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,0	2,1	-6,6	-0,5
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,2	0,5	-0,2	-1,8
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-3,0	-12,7	-11,1	-14,5
Laskennallisten verojen verokantamuutos	12,0	0,0	12,0	0,0
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0	0,2
Yhteensä	20,9	34,7	42,4	46,6

Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin

M€

	Q4/2011	Q3/2011	Q2/2011	Q1/2011	Q4/2010
Liikevaihto	64,9	63,1	61,6	58,6	58,5
Nettotuotot	47,6	47,3	44,9	39,6	42,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	6,8	4,6	25,2	3,1	33,4
Liikevoitto	55,1	47,1	70,0	37,4	83,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-20,4	-22,9	-19,8	-12,6	-13,5

<i>Katsauskauden voitto</i>	40,7	18,6	39,5	19,1	54,2
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 165,7	3 128,8	3 098,5	2 916,0	2 870,6
<i>Oma pääoma</i>	1 281,1	1 243,0	1 240,2	1 189,9	1 200,8
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	1 754,8	1 740,6	1 740,6	1 619,4	1 572,6
<i>Tulos/osake, €</i>	0,14	0,06	0,13	0,06	0,19
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,09	0,11	0,07	0,09
<i>EPRA NAV</i>	4,84	4,68	4,66	4,56	4,59
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	88,2	88,2	88,2	88,2	88,0

Sijoituskiinteistöt M€

	31.12.2011	31.12.2010
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	2 870,6	2 767,5
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	150,4	0,8
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	109,1	76,4
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-7,0	-37,5
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	18,4
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	3,6	4,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	39,0	40,5
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 165,7	2 870,6

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat vuonna 2011 179,4 (168,7) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2011 yhteensä 200 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m². Noin 51 % on toimisto- ja liiketilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 35 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, millä varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2011 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2011 oli 39,0 (40,5) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 7,7 (32,3) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien sekä tuottovaatimusten muutokset. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrityksen Suomessa tekee Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärityksistä ovat Spondan internet-sivuilla www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen_kehitys. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Merkittävimmät investointisitoumukset

Citycenter –projektissa korttelin toisen vaiheen rakennustyöt ovat valmistuneet. Samalla hankkeen kesällä 2011 valmistuneelle toimistotalolle myönnettiin LEED® Gold –sertifikaatti. Hankkeen kolmannen ja viimeisen vaiheen, joka käsittää Keskuskadun puoleiset liiketilat, rakentaminen etenee suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen kustannusarviota nostettiin 5 milj. eurolla, ja tämä näkyy negatiivisena arvonmuutoksena tuloslaskelmassa. Kustannusten nousun syynä ovat toteutuneet muutostyöt, rakennuskustannusten nousu ja projektin pitkittyminen aiemman päätöksen mukaisesti. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 130 milj. euroa.

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta n. 10 milj. eurolla. Kiinteistöön tehdään noin 6,5 milj. euron lisäinvestointi, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Kohteen liiketilat ovat valmistuneet ja otettu käyttöön marraskuussa 2011. Toimistotiloista pääosa on valmistunut ja otettu käyttöön. Kiinteistö on lähes täyteen vuokrattu.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen on alkanut, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan huhtikuussa 2013. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 23,5 milj. euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Aloittamispäätöstä ei ole vielä tehty.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€

	31.12.2011	31.12.2010
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,6	14,3
<i>Lisäykset</i>	0,1	0,0
<i>Vähennykset</i>	0,0	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,7	-0,7
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,1	13,6

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.2011

M€

	31.12.2011	31.12.2010
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	10,3	22,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,6	-2,9
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	0,0	-9,6
<i>Arvon muutokset</i>	-1,8	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,9	10,3

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€

	31.12.2011	31.12.2010
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	140,4	141,1
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	269,2

<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,2	18,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	288,3	287,7
Vuokra- ja muut vastuut	31.12.2011	31.12.2010
M€		
<i>Vuokravastuut</i>	97,7	100,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	3,6	15,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	28,6	12,9
Korkojohdannaiset	31.12.2011	31.12.2010
M€		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	972,4	822,8
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-39,5	-27,6
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	565,0	600,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	1,6	6,2
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-
Valuuttajohdannaiset	31.12.2011	31.12.2010
M€		
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	7,0	5,9
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	7,0	4,9
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-0,2	-0,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	31.12.2011	31.12.2010
M€		
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	337,4	-
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-0,2	-

Korkojohdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuuttariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa sovelletaan tilinpäätöshetkellä vain koronvaihtosopimuksiin.

*Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa.

Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

Lähipiiritapahtumat

Johdon työsuhde-etuudet
M€

	31.12.2011	31.12.2010
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,9	1,8
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	1,4	0,8
<i>Yhteensä</i>	3,3	2,6

Konsernin tunnusluvut

	10-12/11	10-12/10	1-12/11	1-12/10
<i>Tulos/osake, €</i>	0,14	0,19	0,39	0,40
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			38	39
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			135	129
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,06	3,86
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,09	0,37	0,37

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon kohdistus + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut

			<ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> + 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, % =	=		<u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</u> <ul style="list-style-type: none"> Sijoituskiinteistöt - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut
EPRA "topped up" NYI, (oikaistu alkutuotto), % =	=		Vuotuinen laskennallinen nettotuotto <ul style="list-style-type: none"> + <u>Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms</u> Sijoituskiinteistöt - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut