

SPONDA

 *Tilinpäätös*

1.1.–31.12.2013

*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 VUODESTA 2013 (vertailukausi 1.1.-31.12.2012) .....	3
YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.10.-31.12.2012) .....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT .....	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT .....	3
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN.....	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2014 .....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - SUOMI .....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ .....	5
LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.12.2013 .....	5
VUOKRAUSTOIMINTA .....	7
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT .....	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET .....	9
RAHAVIRTA JA RAHOITUS .....	15
HENKILÖSTÖ .....	15
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT .....	16
KONSERNIRAKENNE .....	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT .....	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT .....	17
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT .....	17
SPONDAN JOHTO.....	17
YMPÄRISTÖVASTUU .....	17
NÄKYMÄT VUODELLE 2014 .....	18
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET .....	18
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT .....	19
YHTIÖKOKOUS JA OSINKO .....	19
SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.-31.12.2013 TAULUKKO-OSA.....	20

# Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2013

## YHTEENVETO VUODESTA 2013 (vertailukausi 1.1.-31.12.2012)

- Liikevaihto oli 264,3 (264,6) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 190,9 (192,2) milj. euroa. Nettotuottoja alensivat kiinteistöjen myynnit.
- Liikevoitto oli 153,0 (210,5) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvomuutosta -14,2 (33,0) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,40 (0,40) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 253,3 (3 261,3) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,64 (4,45) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 87,9 (88,1) %.
- Suomen yhteisöverokannan muutos 24,5 %:sta 20 %:iin tuli voimaan vuoden 2014 alusta. Muutos alensi Spondan laskennallisten verojen määrää 36,3 milj. eurolla.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,18 euroa/osake.

## YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2013 (vertailukausi 1.10.-31.12.2012)

- Liikevaihto oli 65,3 (66,4) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 47,4 (47,4) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 29,5 (69,5) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta -12,7 (21,3) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,10 (0,12) euroa.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	10-12/2013	10-12/2012	1-12/2013	1-12/2012
Liikevaihto, M€	65,3	66,4	264,3	264,6
Nettotuotot, M€	47,4	47,4	190,9	192,2
Liikevoitto, M€	29,5	69,5	153,0	210,5
Tulos/osake, €	0,15	0,14	0,34	0,37
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,10	0,12	0,40	0,40
Osakekohtainen oma pääoma, €			4,64	4,45
Omavaraisuusaste, %			40,7	41,2
Korkokatekerroin			3,1	2,8

## EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	10-12/2013	10-12/2012	1-12/2013	1-12/2012
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	27,7	29,7	111,5	111,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,10	0,10	0,39	0,40
EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €			5,29	5,20
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			5,84	6,61
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %			5,84	6,63
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %			16,27	
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %			11,37	

## **TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN**

Uudistimme strategiamme syyskuun alussa, ja sen myötä Spondan liiketoimintarakenteesta tulee selkeämpi ja kiinteistöomistamisesta keskittyneempää. Meillä se tarkoittaa Venäjän ja logistiikkakiinteistöjen myyntiä, sekä niistä vapautuvan pääoman sijoittamista uusien kiinteistöjen ostojen ja kiinteistökehityksen kautta. Strategia toteutetaan 3-5 vuodessa, jotta myytävistä kohteista saadaan paras mahdollinen hinta markkinatilanne huomioon ottaen.

Päättynyt vuosi oli meille tuloksellisesti tasainen. Tavoitteet kiinteistöjen taloudellisen vuokrausasteen ja nettovuokratuottojen osalta saavutettiin. Vaikka taloudellinen vuokrausaste hieman laski vuoden 2012 vastaavasta luvusta, suoriuduimme markkinoita paremmin. Arvioimme, että markkinoiden vuokrausaste kaikilla sektoreilla on laskenut vuoden 2013 viimeisen neljänneksen aikana. Nettovuokratuottomme kasvoivat hieman, kun otamme huomioon myytyjen kiinteistöjen vaikutuksen, n. 2,3 milj. euroa.

Suomen talouden kehityksen arvioidaan kääntyvän positiiviseksi vuoden 2014 aikana. Tämän odotetaan ensimmäiseksi näkyvän logistiikkatilojen kysynnän kasvussa, ja sen jälkeen liike- ja toimistotilojen kysynnässä. Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä Spondan toimistotilojen vuokrausaste ylitti 90 % ensimmäisen kerran kesäkuun 2009 jälkeen, ja oli selvästi markkinan vuokrausastetta parempi.

Aktivoimme myös kiinteistökehitystoiminnan vuoden lopussa, kun allekirjoitimme esisopimuksen kolmen toimistotalon rakentamisesta Ilmalaan, Helsinkiin, Sweco Oy:n käyttöön. Toinen aktiivisessa vaiheessa oleva kohteemme, kauppakeskus Ratina, odottaa vielä investointipäätöstä.

## **NÄKYMÄT VUODELLE 2014**

Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste pysyy vuonna 2014 vuoden 2013 tasolla. Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana vuokrausasteen odotetaan kuitenkin hieman laskevan. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Vuoden 2014 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan olevan vuoden 2013 nettotuottojen tasolla. Näkymä perustuu tähänhetkiseen arvioon vuokrien ja vajaakäytön kehittymisestä Spondan kiinteistökannassa.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ - SUOMI**

Valtiovarainministeriön joulukuun arvion mukaan Suomen bruttokansantuote laski 1,2 % vuonna 2013. Talouden uskotaan kääntyvän hitaaseen kasvuun vuoden 2014 aikana. Vuodelle 2014 ennustettu 0,8 % kasvu perustuu ulkomaankaupan piristymiseen. Vuoden 2015 kasvuksi ennustetaan 1,8 %. Alkavaa kasvua tukee euroalueen elpyminen, Suomen tärkeimpien vientimaiden talouskasvun vahvistuminen ja palveluiden sekä teollisuustuotannon kääntyminen nousuun.

KTI:n mukaan vuoden 2013 viimeinen neljännes oli erittäin vilkas, ja transaktiovolyymi nousi 1,13 mrd euroon. Edellisen kerran kvartaalin transaktiovolyymi oli yli miljardin euron Q1/2008. Vuoden 2013 transaktiovolyymi oli n. 2,38 mrd euroa, joka on n. 11 % enemmän kuin vuonna 2012.

Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste jatkoi nousuaan myös loppuvuonna. Catellan mukaan toimistojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2013 lopussa 12,4 %, mikä on 0,9 %-yksikköä enemmän kuin vuoden puolivälissä.

Viime vuosien vilkas uudistuotanto pääkaupunkiseudulla hidastuu. Vuoden 2013 syyskuun lopussa uusia toimistohankkeita oli KTI:n mukaan aloitettu vain noin 32 500 kem<sup>2</sup> verran.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ**

Venäjän bruttokansantuotteen kasvu hidastui vuonna 2013. Venäjän talousministeriön arvion mukaan BKT kasvoi vuonna 2013 vain noin 1,4 %. Kuluvat vuoden kasvuennuste on 2,5 %. Lähivuosien talouskasvu perustuu viennin kasvulle, ostovoiman parantumiseen ja investointien kasvulle.

Kiinteistöjen transaktiomarkkina jatkui vilkkaana. CB Richard Ellisin mukaan vuoden 2013 viimeisen neljänneksen volyymi oli noin 2,2 mrd dollaria ja koko vuoden transaktiovolyymiksi muodostui noin 7 mrd dollaria.

Toimisto- ja liiketilakohteet olivat edelleen selvästi suosituimmat sijoituskohteet. Syyskuun 2013 lopussa toimisto- ja liiketilakohteet kattoivat 85 % volyymistä.

CB Richard Ellisin mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli noin 11 % syyskuussa 2013. Kolmannen neljänneksen aikana A-luokan tilojen vajaakäyttöaste nousi ja B-luokan tilojen vajaakäyttö laski. Vuokratasoissa ei ole tapahtunut muutoksia kahteen vuoteen. Uutta toimistotilaa oli syyskuun lopussa valmistunut noin 586 000 m<sup>2</sup>. Koko vuoden 2013 arvio on noin 860 000 m<sup>2</sup>.

## **LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.12.2013**

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2013 olivat yhteensä 190,9 (192,2) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 47,4 (47,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 55 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 14 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2013 yhteensä 176 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.

Vuoden 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2013 oli -16,1 (24,9) milj. euroa ja loka-joulukuussa -10,1 (18,9) milj. euroa. Negatiiviseen arvonmuutokseen vuoden viimeisellä neljänneksellä vaikuttivat valuuttakurssien muutokset sekä tonttien käyvän arvon negatiiviset muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

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

	10-12/13	10-12/12	1-12/13	1-12/12
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	0,7	22,6	-5,0	20,9
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	0,0	6,5	0,0	6,5
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	0,0	-0,9	2,2	-0,7
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-7,8	-11,5	-22,6	-28,5
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	5,9	5,7	22,1	26,4
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-6,2	-1,6	-7,1	-0,1
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	-2,7	-1,9	-5,7	0,4
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	<b>-10,1</b>	<b>18,9</b>	<b>-16,1</b>	<b>24,9</b>
<i>Kiinteistörahastot</i>	-5,2	0,0	-8,8	0,6
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	2,6	2,5	10,7	7,5
<i>Konserni yhteensä</i>	<b>-12,7</b>	<b>21,3</b>	<b>-14,2</b>	<b>33,0</b>

**Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa**  
**M€**

	Yht.	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	256,7	145,0	43,9	38,7	0,4	28,6
<i>Ylläpitokulut</i>	-71,4	-39,3	-10,7	-12,9	-1,8	-6,8
<i>Nettovuokratuotot</i>	185,3	105,8	33,2	25,9	-1,3	21,8
<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>	0,3	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>	36,6	26,3	2,7	1,7	4,7	1,2
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	9,6	0,0	20,7	-30,3	0,0
<i>Myynnit</i>	-31,9	-19,7	0,0	-2,5	0,0	-9,7
<i>Käyvän arvon muutos</i>	-16,1	4,2	1,9	-7,8	-1,4	-13,1
<b><i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2013</i></b>	<b>3 253,3</b>	<b>1 729,4</b>	<b>741,3</b>	<b>426,5</b>	<b>108,2</b>	<b>247,8</b>
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	-0,5	0,2	0,3	-1,9	-1,0	-4,9
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,7	6,5	5,6	8,2		9,6
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,5					

## VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	euroa/m <sup>2</sup> /kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	91	29 099	12,30
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	78	52 633	13,40
<i>Kauden aikana uusitut</i>	102	39 640	14,00

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

Sponda laskee kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä 0,5 (5,3) %, kauppakeskuksissa -0,5 (-10,2) %, logistiikkakiinteistöissä -6,3 (-3,3) % ja Venäjän kiinteistöissä 1,1 (3,6) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<b>Kiinteistön tyyppi</b>	<b>31.12.13</b>	<b>30.9.13</b>	<b>30.6.13</b>	<b>31.3.13</b>	<b>31.12.12</b>
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	90,1	89,6	89,6	89,2	89,4
<i>Kauppakeskukset</i>	89,0	90,8	91,1	94,1	93,0
<i>Logistiikka, %</i>	75,2	75,6	75,7	74,8	75,6
<i>Venäjä, %</i>	96,0	96,1	97,9	96,8	95,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	87,9	88,0	88,3	88,2	88,1

<b>Maantieteellinen alue</b>	<b>31.12.13</b>	<b>30.9.13</b>	<b>30.6.13</b>	<b>31.3.13</b>	<b>31.12.12</b>
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	88,1	88,5	87,9	89,0	88,3
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	84,9	84,8	84,9	84,3	85,0
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	94,7	94,9	95,9	96,3	95,7
<i>Venäjä, %</i>	96,0	96,1	97,9	96,8	95,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	87,9	88,0	88,3	88,2	88,1

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2013 lopussa 1 199,2 (1 239,7) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 984 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 037 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,7 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,7 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (3,8 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 30 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:



Toimiala	% netto-vuokratuotoista
<b>Sponda konserni</b>	
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	6,5
<i>Energia</i>	0,4
<i>Julkinen sektori</i>	12,3
<i>Kauppa</i>	26,9
<i>Koulutus</i>	1,3
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	4,7
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	4,8
<i>Media/Kustantaminen</i>	2,3
<i>Muut palvelut</i>	13,2
<i>Pankki/Sijoitus</i>	10,2
<i>Rakentaminen</i>	1,5
<i>Teollisuus/valmistus</i>	5,9
<i>Terveystieteet</i>	3,9
<i>Tietoliikenne</i>	5,9
<i>Muut</i>	0,2

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

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	12,6	14,3
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,4	8,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,3	10,1
<i>4. vuoden sisällä</i>	13,4	7,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	8,3	13,7
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,2	4,1
<i>6. vuoden jälkeen</i>	27,1	27,1
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,9	14,0



## DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

### Divestoinnit M€

	1.10.-31.12.2013	1.1.-31.12.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	14,5	33,1	61,8
<i>Myyntivoitto/-tappio*)</i>	0,6	0,8	2,5
<i>Tasearvo</i>	13,9	31,9	59,3

\*) Sisältää myyntikulut

### Investoinnit M€

	1.10.-31.12.2013	1.1.-31.12.2013	2012
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	-3,1	-53,1
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-7,8	-22,6	-28,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-4,7	-14,0	-47,5

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin huhtikuussa 2013 valmistuneen, Ruoholahdessa sijaitsevan, toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

Vuoden 2013 lopussa Sponda myi kaksi toimistokiinteistöä ja yhden logistiikkakiinteistön yhteensä 13,7 miljoonalla eurolla. Sponda kirjasi kaupoista yhteensä n. 0,5 milj. euron myyntivoiton. Kaikkien myytyjen kohteiden myyntihinta vastasi tai ylitti Spondan taseessa olleen käyvän arvon. Helsingissä Sponda myi toimistokiinteistön, jonka huoneistoala on noin 2 800 m<sup>2</sup>. Lisäksi Sponda myi 4 250 m<sup>2</sup>:n toimistokiinteistön Turusta. Myyty logistiikkakiinteistö sijaitsee Helsingissä, osoitteessa Valuraudankuja 6. Teollisuus- ja varastorakennuksen huoneistoala on noin 2 600 m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen myynnit ovat osa Spondan uuden, syyskuussa 2013 julkaistun, strategian toteutusta.

## SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

Spondan segmentti-informaatio on laadittu periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Vuoden 2014 alusta lähtien samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset tullaan jakamaan asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Muutos on tehty nykyisten ja potentiaalisten asiakkuuksien sekä muiden asiakassuhteen hallintaan liittyvien syiden perusteella. Se tulee vaikuttamaan arviolta 10 sijoituskiinteistön jakoon segmenttien välillä.

## Toimistokiinteistöt

	10-12/13	10-12/12	1-12/13	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	36,4	36,6	145,0	143,9
<i>Nettotuotto, M€</i>	26,7	26,5	105,7	104,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	27,3	44,5	100,5	130,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			6,2	6,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			90,1	89,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 729,4	1 705,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			4,2	31,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			756 000	763 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1.10.-31.12.2013	1.1.-31.12.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>    Myyntihinta</i>	11,5	20,6	16,0
<i>    Myyntivoitto</i>	0,5	0,9	1,6
<i>    Tasearvo</i>	11,0	19,7	14,4
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	-3,1	-15,2
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-6,0	-17,9	-20,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-3,2	-8,4	-10,3

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	11,7	11,3
<i>2. vuoden sisällä</i>	11,0	10,4
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,4	11,4
<i>4. vuoden sisällä</i>	13,2	7,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	7,8	12,9
<i>6. vuoden sisällä</i>	2,8	5,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	23,9	22,5
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	18,1	18,4

## Kauppakeskukset

	10-12/13	10-12/12	1-12/13	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,9	10,5	43,9	42,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	8,3	7,8	33,2	32,3
<i>Liikevoitto, M€</i>	8,2	5,2	32,6	25,7
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			4,4	6,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,0	93,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			741,3	736,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			1,9	-5,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			157 500	156 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.10.-31.12.2013	1.1.-31.12.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>  Myyntihinta</i>	0,0	0,0	1,1
<i>  Myyntivoitto</i>	0,0	0,0	0,5
<i>  Tasearvo</i>	0,0	0,0	0,6
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-1,0	-2,7	-5,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	-15,6

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	3,2	8,0
<i>2. vuoden sisällä</i>	6,5	2,9
<i>3. vuoden sisällä</i>	6,3	5,6
<i>4. vuoden sisällä</i>	17,5	4,3
<i>5. vuoden sisällä</i>	5,7	19,6
<i>6. vuoden sisällä</i>	7,4	0,6
<i>6. vuoden jälkeen</i>	50,8	54,9
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	2,7	4,1

## Logistiikkakiinteistöt

	10-12/13	10-12/12	1-12/13	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	9,5	9,8	38,7	42,3
<i>Nettotuotto, M€</i>	6,4	6,4	25,9	28,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	2,6	6,1	16,9	22,4
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,5	6,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			75,2	75,6
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			426,5	414,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-7,8	-4,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			477 500	485 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.10.-31.12.2013	1.1.-31.12.2013	2012
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>  Myyntihinta</i>	2,5	2,5	31,5
<i>  Myyntivoitto</i>	0,0	0,0	-
<i>  Tasearvo</i>	2,5	2,5	31,5
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,6	-1,7	-1,9
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	-0,1

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
<i>1. vuoden sisällä</i>	9,3	18,1
<i>2. vuoden sisällä</i>	9,9	4,9
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,2	9,5
<i>4. vuoden sisällä</i>	4,8	5,7
<i>5. vuoden sisällä</i>	8,0	4,0
<i>6. vuoden sisällä</i>	8,4	4,3
<i>6. vuoden jälkeen</i>	29,3	32,6
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	21,1	20,9

## Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2013 lopussa 108,2 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 59,6 milj. euroa ja loput 48,6 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa. Aiemmin käyttämättömän rakennusoikeuden arvo esitettiin kokonaisuudessaan Kiinteistökehitys-segmentissä. Muutos jakoon tehtiin vuoden 2013 neljännellä kvartaalilla ja sen kokonaismäärä oli 32,1 milj. euroa.

Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 4,7 milj. euroa, joka kohdistui tulevien kiinteistökehityshankkeiden valmisteluun ja suunnitteluun.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Lokakuussa 2013 Sponda ja Sweco solmivat esisopimuksen Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön rakennutettavasta kolmen rakennuksen toimistokokonaisuudesta. Uudiskohteen rakentaminen käynnistyy keväällä 2014 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 83 %. Toimistorakennusten pinta-ala on yhteensä n. 15 000 m<sup>2</sup>, ja rakennusten alle valmistuu kaksi pysäköintikerrosta, joissa on paikoitustilaa koko hanketta varten noin 277 autolle. Spondalla on mahdollisuus laajentaa toimistokokonaisuutta vielä kahdella toimistorakennuksella.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 50 000 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty, mutta kohteen ennakkovuokraus etenee.

### Venäjä

	10-12/13	10-12/12	1-12/13	1-12/12
<i>Liikevaihto, M€</i>	6,6	7,5	28,6	28,7
<i>Nettotuotto, M€</i>	5,0	5,8	21,8	22,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	-5,0	8,0	5,6	25,7
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			8,0	9,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			96,0	95,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			247,8	269,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-13,1	6,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			44 500	50 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.10.-31.12.2013	1.1.-31.12.2013	2012
<i>Mydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	0,0	9,9	-
<i>Myyntivoitto/-tappio*)</i>	0,0	-0,2	-
<i>Tasearvo</i>	0,0	9,7	-
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	-37,8
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,2	-0,3	-0,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	-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 31.12.2013	% vuokratuotosta 31.12.2012
1. vuoden sisällä	37,2	31,1
2. vuoden sisällä	14,1	14,2
3. vuoden sisällä	11,7	10,8
4. vuoden sisällä	18,9	14,7
5. vuoden sisällä	15,2	20,7
6. vuoden sisällä	0,4	4,1
6. vuoden jälkeen	2,5	4,4
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

### Kiinteistörahastot

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

	10-12/13	10-12/12	1-12/13	1-12/12
Liikevaihto, M€	1,7	1,8	6,8	6,5
Nettotuotto, M€	1,2	1,4	5,2	5,2
Liikevoitto, M€	-2,6	2,4	2,0	8,0

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija teki käyvän arvon arvostuksen Sponda Fund I Ky:ssä (Jones Lang LaSalle), Sponda Fund II Ky:ssä (Kiinteistötaito Peltola & Co) ja Sponda Fund III Ky:ssä (Jones Lang LaSalle). Vuonna 2013 Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli -8,8 (0,6) milj. euroa, ja loka-joulukuussa -5,2 (0,0) milj. euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat koko vuoden aikana 10,7 (7,5) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 2,6 (2,5) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liikelakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.12.2013 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 66,1 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Vuoden 2013 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 162,4 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 31.12.2013 oli 175,2 milj. euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 31.12.2013 oli 103,8 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 115,1 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 11 milj. euroa vuoden 2013 lopussa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 pörssitiedotteella.

## RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 106,5 (112,8) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -27,4 (-75,3) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -90,1 (-34,4) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -59,8 (-58,8) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,9 (4,8) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -58,9 (-63,5) milj. euroa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä rahoitustuotot ja kulut olivat vastaavasti -15,9 (-14,4) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -1,1 (0,7) milj. euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman mainittua käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -14,8 (-15,1) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,3 (0,8) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2013 oli 40,7 (41,2) % ja nettovelkaantumisaste 125,6 (117,9) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 788,8 (1 736,2) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,5 (2,8) vuotta. Keskikorko oli 3,2 (3,4) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 79 (72) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,3 (1,9) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,1 (2,8).

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 31.12.2013 yhteensä 605 milj. euron syndikoiduista lainoista, 473 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 256 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 454 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 144,8 milj. euroa eli 4,2 % konsernin taseesta.

Lokakuussa 2013 Sponda laski liikkeeseen 150 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 9.10.2018, ja lainalle maksetaan kiinteää 3,375 %:n vuotuista korkoa. Lainan on listattu NASDAX OMX Helsinkiin.

Joulukuussa 2013 Sponda allekirjoitti sopimuksen Nordea Bank Suomi Oyj:n kanssa 150 milj. euron vakuudettomasta 4-vuotisesta lainasta. Sopimuksella jatkettiin alun perin 2014 erääntyvää lainaa joulukuuhun 2017 saakka. Sopimuksen/lainan keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

Lisäksi Sponda allekirjoitti joulukuussa sopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 100 milj. euron 5-vuotisesta vakuudettomasta luottolimiitistä. Sopimuksella jatkettiin alun perin kesäkuussa 2014 erääntyvää luottolimiittiä joulukuuhun 2018 saakka. Sopimuksen/luottolimiitin keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

## HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 121 (122) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 111 (110). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.12.2013 yhteensä 118 (119) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 109 (107). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Vuonna 2013 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -23,2 (-22,7) milj. euroa.



## **VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT**

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

Spondalla on lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on 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 kiinteistöjen myynnit. Spondan hallitus muutti edellä mainittua ansaintakriteeriä 1.11.2013 johtuen yhtiön 3.9.2013 julkistamasta strategiasta, jonka toteutumista kiinteistöjen myyntitavoite tukee. 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, 1.2.2013 ja 1.11.2013.

## **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 Spondan kiinteistörahastojen hallinnointiyhtiöt ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

## **SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT**

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2013 oli 3,75 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,42 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 96,8 milj. kappaletta 367,0 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2013 oli 3,42 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 968,1 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 31.12.2013 yhteensä 9 373 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	<b>Osakkeiden määrä, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista, %</b>
<i>Julkisyhteisöt</i>	34 591 230	12,2
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	138 404 573	48,9
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	32 225 771	11,4
<i>Kotitaloudet</i>	23 050 484	8,1
<i>Yritykset yhteensä</i>	47 338 020	16,7
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 819 182	1,3
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 646 202	1,3
<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 2014 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.

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. Energiatehokkuusohjelman tavoite, kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen 10 %:lla vuoteen 2016 mennessä, on jo nyt saavutettu. Energiatehokkuusohjelmassa seurataan sähkön, lämmön, veden sekä kaukokylmän kulutusta. Myös Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste on yli tavoitteen, n. 87 % vuonna 2013.

## **NÄKYMÄT VUODELLE 2014**

Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste pysyy vuonna 2014 vuoden 2013 tasolla. Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana vuokrausasteen odotetaan kuitenkin hieman laskevan. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Vuoden 2014 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan olevan vuoden 2013 nettotuottojen tasolla. Näkymä perustuu tämänhetkiseen arvioon vuokrien ja vajaakäytön kehittymisestä Spondan kiinteistökannassa.

## **LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUKSET**

Sponda arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Suomen talouden heikosta kehityksestä. Kyseiset riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen sekä Suomessa että Venäjällä.

Suomen talouden arvioidaan kääntyvän maltilliseen nousuun vuoden 2014 aikana. Positiivinen kehitys näkyy kuitenkin kiinteistöjen vuokramarkkinassa noin vuoden viiveellä, ja voi vielä kuluvan vuoden aikana vaikuttaa Spondan toimitilojen vajaakäyttöön negatiivisesti.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisimmät riskit liittyvät tilojen vuokrauksen onnistumiseen sekä rakennuskustannusten nousuun.

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.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan 30.1.2014 päättänyt ehdottaa yhtiökokoukselle 19.3.2014, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Paul Hartwall ja Leena Laitinen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2015 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 hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta, ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.—31.3.2014 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokoukseen.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2013:

Oy Palsk Ab, Kaj-Gustaf Bergh;  
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto; ja  
HC LPN Holding Oy Ab, Peter Therman.

## YHTIÖKOKOUS JA OSINKO

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 19.3.2014 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,18 euroa/osake.

5.2.2014  
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 TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.-31.12.2013 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma  
M€

	10-12/2013	10-12/2012	1-12/2013	1-12/2012
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	63,6	64,5	257,2	257,8
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,7	1,8	6,8	6,5
	<b>65,3</b>	<b>66,4</b>	<b>264,3</b>	<b>264,6</b>
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	-17,6	-18,6	-71,8	-71,1
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,4	-0,4	-1,6	-1,3
	<b>-18,0</b>	<b>-19,0</b>	<b>-73,4</b>	<b>-72,4</b>
<b>Nettotuotot</b>	<b>47,4</b>	<b>47,4</b>	<b>190,9</b>	<b>192,2</b>
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,6	0,8	0,8	2,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-12,7	21,3	-14,2	33,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	6,0	0,0	5,2
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,7	-2,2	-2,0
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,4	-5,4	-21,0	-20,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,4	0,2	0,6	0,4
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,2	-0,1	-2,0	-0,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>29,5</b>	<b>69,5</b>	<b>153,0</b>	<b>210,5</b>
<i>Rahoitustuotot</i>	11,9	-1,6	23,3	35,9
<i>Rahoituskulut</i>	-27,8	-12,8	-83,1	-94,6
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-15,9</b>	<b>-14,4</b>	<b>-59,8</b>	<b>-58,8</b>
<i>Voitto ennen veroja</i>	13,6	55,2	93,2	151,8
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-1,0	-1,0	-3,8	-3,7
<i>Laskennalliset verot</i>	-4,9	-12,6	-22,5	-33,8
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	36,3	0,0	36,3	0,0
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>30,4</b>	<b>-13,6</b>	<b>9,9</b>	<b>-37,5</b>
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>44,0</b>	<b>41,6</b>	<b>103,1</b>	<b>114,2</b>
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	44,0	41,6	103,1	114,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>				
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,15	0,14	0,34	0,37

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

	10-12/2013	10-12/2012	1-12/2013	1-12/2012
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	44,0	41,6	103,1	114,2
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b><i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i></b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	1,9	2,5	16,0	-3,1
<i>Muuntoerot</i>	-0,4	-0,1	-1,0	0,1
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-1,5	-0,6	-4,5	0,4
<b><i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i></b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>	<b>10,5</b>	<b>-2,5</b>
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-0,1	1,8	10,4	-2,6
<b><i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i></b>	<b>43,9</b>	<b>43,4</b>	<b>113,5</b>	<b>111,6</b>
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	43,9	43,4	113,5	111,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

**Konsernitase**  
**M€**

	31.12.2013	31.12.2012	1.1.2012
<b>VARAT</b>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 253,3	3 261,3	3 165,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	88,3	83,6	65,5
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,5	12,5	13,1
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,5	0,7	0,6
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	11,1	21,2	5,0
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	27,4	38,4	44,0

<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>3 411,4</b>	<b>3 435,0</b>	<b>3 311,1</b>
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,8	7,9
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	33,7	48,9	41,9
<i>Rahavarat</i>	18,8	30,1	26,4
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>60,3</b>	<b>86,7</b>	<b>76,1</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 471,7</b>	<b>3 521,8</b>	<b>3 387,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>			
<i>kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-21,5	-32,3	-30,0
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,6	0,6
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	186,1	129,0
<i>Muuntoerot</i>	1,9	2,3	2,5
<i>Kertyneet voittovarot</i>	628,1	585,0	526,3
	1 407,5	1 445,9	1 332,6
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,7	1,7
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 409,3</b>	<b>1 447,7</b>	<b>1 334,4</b>
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 505,5	1 460,3	1 380,8
<i>Muut velat</i>	27,2	38,1	40,3
<i>Laskennalliset verovelat</i>	182,1	205,9	181,8
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 714,8</b>	<b>1 704,4</b>	<b>1 602,9</b>
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	283,3	275,9	374,1
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	64,4	93,9	75,9
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>347,6</b>	<b>369,7</b>	<b>449,9</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 062,5</b>	<b>2 074,1</b>	<b>2 052,8</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>3 471,7</b>	<b>3 521,8</b>	<b>3 387,2</b>



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

	1-12/2013	1-12/2012
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	103,1	114,2
<i>Oikaisut</i>	74,1	68,7
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	-3,9	-2,6
<i>Maksetut korot</i>	-59,5	-66,6
<i>Saadut korot</i>	0,9	1,2
<i>Muut rahoituserät</i>	-4,3	2,4
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-3,8	-4,5
<b><i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i></b>	<b>106,5</b>	<b>112,8</b>
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-50,9	-114,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-13,6	-18,4
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-1,2	-0,3
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	38,2	57,3
<i>Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit</i>	0,0	-
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	-	0,9
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	0,2
<b><i>Investointien nettorahavirta</i></b>	<b>-27,4</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>	403,9	235,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-92,8	-37,9
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-345,9	-298,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	7,4	31,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-14,5	-12,8
<i>Maksetut osingot</i>	-48,1	-45,3
<b><i>Rahoituksen nettorahavirta</i></b>	<b>-90,1</b>	<b>-34,4</b>
<i>Rahavarojen muutos</i>	-11,0	3,2
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	30,1	26,4
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,2	0,5
<b><i>Rahavarat kauden lopussa</i></b>	<b>18,8</b>	<b>30,1</b>

**Laskelma oman pääoman muutoksista  
M€**

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2011</i>	111,0	159,5	433,8	-30,0	0,6	129,0	0,5	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	433,8	-30,0	0,6	129,0	2,5	526,3	1 332,6	1,7	1 334,4
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								114,3	114,3	0,0	114,2
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>								-0,1	-0,1		-0,1
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-2,3					-2,3		-2,3
<i>Muuntoerot</i>							-0,2		-0,2		-0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-2,3			-0,2	114,1	111,6	0,0	111,6
<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 liikkeeseen lasku</i>						94,0			94,0		94,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>						-36,9		-0,6	-37,5		-37,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-9,7	-9,7		-9,7
<i>Muutos</i>								0,1	0,1		0,1
<b>Oma pääoma 31.12.2012</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>-32,3</b>	<b>0,6</b>	<b>186,1</b>	<b>2,3</b>	<b>585,0</b>	<b>1 445,9</b>	<b>1,7</b>	<b>1 447,7</b>

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2012</i>	111,0	159,5	433,8	-32,3	0,6	186,1	0,7	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	433,8	-32,3	0,6	186,1	2,3	585,0	1 445,9	1,7	1 447,7
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								103,1	103,1	0,0	103,1
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>								0,0	0,0		0,0
<i>Rahavirran suojaukset</i>				10,8					10,8		10,8
<i>Muuntoerot</i>							-0,4		-0,4		-0,4
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostus rahasto</i>					0,0				0,0		0,0
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				10,8	0,0		-0,4	103,0	113,5	0,0	113,5
<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		-0,7	-92,8		-92,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-11,0	-11,0		-11,0
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1	0,0	-0,1
<b><i>Oma pääoma 31.12.2013</i></b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>-21,5</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>1,9</b>	<b>628,1</b>	<b>1 407,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1 409,3</b>

## TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT

### Laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34, Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti.

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 31.12.2013.

Tilinpäätöstiedotteessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

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

<i>Tuloslaskelmatiedot</i> <i>1-12/2013</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>145,0</b>	<b>43,9</b>	<b>38,7</b>	<b>1,2</b>	<b>28,6</b>	<b>6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>264,3</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-39,3	-10,7	-12,9	-2,2	-6,8	-1,6	0,0	-73,4
<b>Nettotuotot</b>	<b>105,7</b>	<b>33,2</b>	<b>25,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>21,8</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>190,9</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
<i>Luovutustappiot 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>Arvonalennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	2,3	1,9	-7,7	0,5	-13,1	1,9	0,0	-14,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,7	-2,2	-1,1	-3,1	-2,9	-5,1	0,0	-23,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,2	-0,3	-0,2	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>100,5</b>	<b>32,6</b>	<b>16,9</b>	<b>-4,6</b>	<b>5,6</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>153,0</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>							<b>-59,8</b>	<b>-59,8</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>							<b>-59,8</b>	<b>93,2</b>
<b>Tuloverot</b>							<b>9,9</b>	<b>9,9</b>
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>-49,9</b>	<b>103,1</b>
<i>Investoinnit</i>	29,4	2,7	1,7	4,7	1,2	13,6	1,2	54,5
<i>Segmentin varat</i>	1 732,1	741,3	426,5	122,7	247,8	88,3	113,0	3 471,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	90,1	89,0	75,2		96,0			87,9

<b>Tuloslaskelmatiedot 1-12/2012</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>143,9</b>	<b>42,0</b>	<b>42,3</b>	<b>1,2</b>	<b>28,7</b>	<b>6,5</b>	<b>0,0</b>	<b>264,6</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-39,0	-9,7	-13,6	-2,3	-6,5	-1,3	0,0	-72,4
<b>Nettotuotot</b>	<b>104,9</b>	<b>32,3</b>	<b>28,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>22,2</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>192,2</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,7	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	2,7
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	-0,7	5,2
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	31,4	-5,3	-4,9	-2,6	6,4	8,1	0,0	33,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,0	-1,8	-1,4	-3,3	-3,0	-5,3	0,0	-22,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>130,0</b>	<b>25,7</b>	<b>22,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>25,7</b>	<b>8,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>210,5</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>							<b>-58,8</b>	<b>-58,8</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>							<b>-59,5</b>	<b>151,8</b>
<b>Tuloverot</b>							<b>-37,5</b>	<b>-37,5</b>
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>-97,0</b>	<b>114,2</b>
<i>Investoinnit</i>	45,9	21,4	1,8	21,5	38,4	18,4	0,4	147,8
<i>Segmentin varat</i>	1 708,4	736,7	414,4	149,6	269,4	83,6	159,7	3 521,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,4	93,0	75,6		95,4			88,1

### Konsernin tunnusluvut

	<b>10-12/2013</b>	<b>10-12/2012</b>	<b>1-12/2013</b>	<b>1-12/2012</b>
<i>Tulos/osake, €</i>	0,15	0,14	0,34	0,37
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			40,7	41,2
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			125,6	117,9
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,64	4,45
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,12	0,40	0,40

**Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin**

	Q4/2013	Q3/2013	Q2/2013	Q1/2013	Q4/2012
<i>Liikevaihto, M€</i>	65,3	65,7	67,2	66,0	66,4
<i>Nettotuotot, M€</i>	47,4	49,5	48,6	45,4	47,4
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	-12,7	0,7	-7,7	5,5	21,3
<i>Liikevoitto, M€</i>	29,5	44,1	34,6	44,8	69,5
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-15,9	-15,1	-15,3	-13,5	-14,4
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	44,0	21,6	13,8	23,7	41,6
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 253,3	3 264,7	3 266,5	3 274,3	3 261,3
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 409,3	1 370,0	1 348,9	1 427,9	1 447,7
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 788,8	1 815,6	1 827,6	1 765,5	1 736,2
<i>Tulos/osake, €</i>	0,15	0,07	0,04	0,07	0,14
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,11	0,10	0,09	0,12
<i>EPRA NAV (osakekohtainen nettovarallisuus)/osake, %</i>	5,29	5,25	5,17	5,09	5,20
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	87,9	88,0	88,3	88,2	88,1

**EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)****M€**

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eriä. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista. Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiivisen tuloksen sekä operatiivisen tuloksen/osake. Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja – tappioilla, liikearvon arvonalentumisilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiö katsoo olevan ei-operatiivisia eriä.

Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA Earnings-tunnusluvun laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta ja sen takia alla on esitetty EPRA Earnings kahdella tavalla laskettuna.



**EPRA Earnings (operatiivinen tulos), uusi esittämistapa**

M€	10-12/2013	10-12/2012	1-12/2013	1-12/2012
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	44,0	41,6	103,1	114,2
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	15,3	-18,9	24,9	-25,5
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,6	-0,8	-0,8	-2,5
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	0,0	-6,0	0,0	-5,2
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	1,1	-0,7	0,9	-4,8
<i>+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	-32,1	14,5	-16,6	35,8
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>	27,7	29,7	111,5	111,9
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,10	0,10	0,39	0,40

**EPRA Earnings (operatiivinen tulos), vanha esittämistapa**

M€	10-12/2013	10-12/2012	1-12/2013	1-12/2012
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>				
<i>Nettotuotot</i>	47,4	47,4	190,9	192,2
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	2,6	2,5	10,7	7,5
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-6,0	-6,1	-23,2	-22,7
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,2	0,1	-1,4	0,3
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	44,2	43,9	177,1	177,3
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-14,8	-15,1	-58,9	-63,5
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-1,0	-1,0	-3,8	-3,9
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-0,7	1,9	-2,9	2,0
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>	27,7	29,7	111,5	111,9
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake</i>	0,10	0,10	0,39	0,40

## EPRA Cost Ratio

M€

	<b>Sisältää:</b>	
i	Hallinnon/ylläpidon ja liiketoiminnan muut kulut IFRS tuloslaskelmassa	102,0
ii	Käyttökorvaukset	-6,2
iii	Hallintopalkkioilla katetut kulut	-4,1
iv	Muut kuluja kattavat liiketoiminnan tuotot	0,0
v	Osuus yhteisyritysten kuluista	0,0
	<b>Vähennetään (mikäli sisältyy yllä olevaan)</b>	
vi	Poistot sijoituskiinteistöistä	0,0
vii	Maanvuokrat	-4,2
viii	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-56,1
	<b>EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)</b>	<b>31,5</b>
ix	Vajaakäytön kustannukset	-9,5
	<b>EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)</b>	<b>22,0</b>
x	Vuokratuotot ilman maanvuokria	249,7
xi	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-56,1
xii	Osuus yhteisyrityksistä	0,0
	<b>Vuokratuotto (C)</b>	<b>193,6</b>
	<b>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)</b>	<b>16,27 %</b>
	<b>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)</b>	<b>11,37 %</b>

Laskelmassa se osa kiinteistön ylläpitokuluista, jota ei laskuteta erikseen vuokralaisilta (ns. "lämmiin" vuokra), on vähennetty vuorattujen tilojen osalta kokonaisuudessaan. Tämä siksi, että sopimusvuokralla katetaan vuokratuille tiloille jyvitetty kiinteistön ylläpitokulut. Kiinteistön ylläpitokuluista on jaettu erilliselle riville (ii) vuokralaiselta erikseen laskutettavat käyttökorvaukset

Mitään yleiskuluja ei ole aktivoitu.

Spondan periaatteena on, ettei yleiskuluja eikä ylläpidon ja liiketoiminnan muita kuluja aktivoida.

## Sijoituskiinteistöt

M€

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 261,3	3 165,7
Hankitut sijoituskiinteistöt	3,1	53,1
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	36,6	76,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-31,9	-59,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	0,3	0,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-16,1	24,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 253,3	3 261,3

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2013 olivat yhteensä 190,9 (192,2) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 47,4 (47,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 55 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 14 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2013 yhteensä 176 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.

Vuoden 2013 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2013 oli -16,1 (24,9) milj. euroa ja loka-joulukuussa -10,1 (18,9) milj. euroa. Negatiiviseen arvonmuutokseen vuoden viimeisellä neljänneksellä vaikuttivat valuuttakurssien muutokset sekä myytäväksi tarkoitettujen tonttien käyvän arvon negatiiviset muutokset Venäjällä. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

#### **Merkittävimmät investointisitoumukset**

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2013 lopussa 108,2 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 59,6 milj. euroa ja loput 48,6 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 4,7 milj. euroa, joka kohdistui tulevien kiinteistökehityshankkeiden valmisteluun ja suunnitteluun.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Lokakuussa 2013 Sponda ja Sweco solmivat esisopimuksen Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön rakennutettavasta kolmen rakennuksen toimistokokonaisuudesta. Uudiskohteen rakentaminen käynnistyy keväällä 2014 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 83 %. Toimistorakennusten pinta-ala on yhteensä n. 15 000 m<sup>2</sup>, ja rakennusten alle valmistuu kaksi pysäköintikerrosta, joissa on paikoitustilaa koko hanketta varten noin 277 autolle. Spondalla on mahdollisuus laajentaa toimistokokonaisuutta vielä kahdella toimistorakennuksella.

#### **Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**

**M€**

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	12,5	13,1
<i>Lisäykset</i>	0,2	0,1
<i>Vähennykset</i>	-	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,3	-0,6
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,5	12,5

**Vaihto-omaisuuskiinteistöt**  
**M€**

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	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	7,8

**Vastuusitoumukset**  
**M€**

<b><i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</i></b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	144,8	141,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	264,2	264,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,2	18,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	283,4	282,8
<b><i>Vuokra- ja muut vastuut</i></b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>M€</i>		
<i>Vuokravastuut</i>	93,7	96,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	4,7	3,6
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	28,7	42,3
<b><i>Korkojohdannaiset</i></b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>M€</i>		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	695,7	871,6
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-26,7	-42,9
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	-
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,5	-
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	404,1	300,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	3,0	0,6

<b>Valuuttajohdannaiset</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>M€</i>		
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	9,5	10,2
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	9,5	10,2
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	-0,1
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>M€</i>		
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	187,4	337,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	6,9	19,5

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

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

### **Lähipiiritapahtumat**

**M€**

*Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:*

<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,9	1,8
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	1,4	1,6
<i>Yhteensä</i>	3,3	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	$\frac{\text{Korolliset nettoraahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
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 + Rahoitusinstrumenttien käypä arvo + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo
		<hr/>
		Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=	<u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</u> Sijoituskiinteistöt - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut
EPRA “topped up” NYI, (oikaistu alkutuotto), %	=	<u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</u> + <u>Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms</u> Sijoituskiinteistöt - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut