

Osavuositarkastus

1.1.–30.9.2010



SPONDA

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.9.2010

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 173,6 milj. euroa tammi-syyskuussa 2010 (30.9.2009: 178,9 milj. euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot laskivat ennakkoidusti 126,2 (132,7) milj. euroon. Lasku johtui kiinteistöjen myynneistä, arvioitua korkeammista ylläpitokuluista ja vajaakäytön kasvusta alkuvuonna. Spondan liikevoitto oli 133,2 (-36,7) milj. euroa.

Yhtiön liikevaihtoon vaikutti kiinteistörahastojen voitto-osuuden esittäminen tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tammi-syyskuussa 4,2 milj. euroa ja heinä-syyskuussa 1,3 milj. euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.9.2010 (vertailukausi 1.1.-30.9.2009)

- Liikevaihto oli 173,6 (178,9) milj. euroa. Lasku johtui kiinteistöjen myynneistä, arvioitua korkeammista ylläpitokuluista ja vajaakäytön kasvusta alkuvuonna.
- Nettotuotot olivat 126,2 (132,7) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 133,2 (-36,7) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 11,1 (-156,4) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 66,2 (-88,0) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,22 (-0,45) euroa. Lukuun sisältyy hybridilainan korkojen vaikutus, 0,02 euroa/osake.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,28 (0,41) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 795,9 (2 768,8) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,63 (3,50) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 87,4 (86,8) %.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.7.-30.9.2010 (vertailukausi 1.7.-30.9.2009)

- Liikevaihto oli 57,7 (59,1) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 42,8 (45,5) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 40,2 (13,1) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 1,1 (-29,7) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 19,4 (-6,1) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,06 (-0,03) euroa. Lukuun sisältyy hybridilainan korkojen vaikutus, 0,01 euroa/osake.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,09 (0,10) euroa.

Konsernin tunnusluvut

	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
Taloudellinen vuokrausaste, %			87,4	86,8	86,6
Liikevaihto, M€	57,7	59,1	173,6	178,9	237,2
Nettotuotot, M€	42,8	45,5	126,2	132,7	175,8
Liikevoitto, M€	40,2	13,1	133,2	-36,7	-13,3
Tulos/osake, €*	0,06	-0,03	0,22	-0,45	-0,40
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,10	0,28	0,41	0,45
Osakekohtainen nettovarallisuus, €			3,63	3,50	3,54
EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, €			4,27	4,14	4,18
Omavaraisuusaste, %			38	37	37
Korkokate			3,0	2,6	2,7

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

”Tällä hetkellä kiinteistösektorin jälkisyklisyys näkyy etenkin toimitiloissa, joissa markkinoiden vajaakäyttö kohosi vielä vuoden 2010 ensimmäisen 6 kuukauden aikana Suomen talouden elpymisestä huolimatta. Spondan vajaakäyttö on laskenut ennustetun mukaisesti vuoden 2010 aikana, mikä on mielestäni osoitus yhtiön kiinteistökannan hyvästä sijainnista ja laadusta. Vuoden kolmannen neljänneksen lopussa Spondan vajaakäyttö oli laskenut hieman edellisestä neljänneksestä, ja oli 12,6 %. Kiinteistömarkkinoiden verkkaisesta kehityksestä huolimatta arvioimme, että erityisesti keskustan prime-kiinteistöjen arvot lähtevät nousuun.

Lokakuussa vietettiin City-Centeriin rakennettavan toimitotalon harjannostajaisia. Tämän hetkisen rakennusvaiheen aikana valmistuvat Evli Pankki Oyj:lle vuokrattu toimitotalo korttelin sisäpihalle sekä luonnonvaloa kauppakeskuksen kaikkiin kerroksiin tuova valoaukko sitä ympäröivine liiketiloineen. Hanke edistyy aikataulussa, ja nyt käynnissä olevat työt valmistuvat syksyllä 2011.

Jatkamme kiinteistösalkun aktiivista managerointia. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtiö jatkaa strategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myymistä ja hakee parasta vuokratuottoa olemassa olevalle kiinteistökannalle. Keskitymme jatkossa entistä enemmän toimisto- ja liiketilakiinteistöihin sekä kauppakeskuksiin ja pienennämme logistiikkakiinteistöjen osuutta salkussamme. Panostamme edelleen vajaakäytön laskuun kiinteistöissämme.”

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuoden toisella neljänneksellä alkanut vuokrausasteen kasvu jatkuu loppuvuonna 2010. Arvio perustuu yhtiön tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin sekä ennustettuun Suomen talouden kasvuun vuonna 2010.

Vuoden 2010 nettotuottojen arvioidaan jäävän vuoden 2009 nettotuotoista. Laskun syynä ovat sekä strategian mukaiset kiinteistömyynnit että vuonna 2009 alkanut ja vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä jatkunut vuokrausasteen lasku.

Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

Korkein hallinto-oikeus päätti kiistan Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettujen tappioiden vähennysoikeudesta Spondan hyväksi heinäkuussa 2010. Päätöksestä ei ole mahdollista valittaa. Ratkaisulla ei ole vaikutusta vuoden 2010 tulokseen.

Toimintaympäristö – Suomi

Toteutuneiden kiinteistökauppojen määrä on hieman vilkastunut kesän jälkeen, ja Kiinteistötalouden Instituutti ry:n (KTI) mukaan syyskuun loppuun mennessä kauppvoja tehtiin noin miljardilla eurolla.

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttö oli Catella Property Oy:n mukaan edelleen noussut kesäkuun loppuun mennessä, ja oli 12,8 (31.12.2009: 12,3) %. Nousu oli kuitenkin loivempaa kuin alkuvuonna, ja sen odotetaan tasaantuvan erityisesti Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueilla.

Vuokrien lasku pysähtyi toimitiloissa kevään ja kesän 2010 aikana. Vuokrat ovat alemmalla tasolla kuin ennen finanssikriisiä, mutta esimerkiksi Helsingin keskustassa ja Ruoholahdessa sijaitsevilla toimitiloissa sekä pääkaupunkiseudun liiketiloissa vuokratasot ovat pitäneet hyvin.

Toimintaympäristö – Venäjä

Suomen Pankin ennusteen mukaan Venäjän talouskasvun odotetaan olevan noin 5 %:n tasolla vuonna 2011. Talouden kasvua tukee öljyn hinnan nousu, työttömyyden lasku sekä kuluttajien kasvanut luottamus.

Vajaakäyttö on loivassa laskussa Moskovan alueella. CBRE:n mukaan vajaakäyttö on Moskovassa noin 16 %:n tasolla mutta Pietarissa noin 30 % vaihdellen kiinteistön sijainnin ja laadun mukaan. Vuokratasot ovat pysyneet vakaina.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-30.9.2010

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot ja hallintopalkkiot olivat katsauskauden aikana 126,2 (132,7) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 52 %, kauppakeskusten 19 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.9.2010 yhteensä 195 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m². Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 10 % kauppakeskuksia ja 35 % logistiikkatilaa. Noin 3 % kiinteistöjen pinta-alasta 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, jolla varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2010 kolmannen neljänneksen lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa 8,2 (-155,0) milj. euroa ja heinä-syyskuussa -0,3 (-31,4) milj. euroa. Vuoden kolmannella neljänneksellä sijoituskiinteistöjen tuottovaatimuksia ei muutettu. Vuoden kolmannen neljänneksen arvonmuutos Venäjällä, -6,1 milj. euroa, tuli lähes kokonaan valuuttakurssien muutoksista. Kiinteistörahastojen omistamien kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa -1,4 (-5,6) milj. euroa. Heinä-syyskuussa rahastoissa olevien kiinteistöjen arvostusta ei tehty. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitot olivat tammi-syyskuussa 4,2 milj. euroa ja heinä-syyskuussa 1,3 milj. euroa.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	7-9/2010	1-9/2010	1-12/2009
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	1,8	4,0	-54,7
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	0,0	0,0	-49,4
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	1,6	2,6	-1,2
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-6,5	-18,5	-21,3
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	8,9	12,5	-8,4
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	0,2	2,9	-26,9(**)
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	-6,3	4,9	-5,0 (*)
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	-0,3	8,2	-166,8
<i>Rahastot</i>	0,0	-1,4	-8,3
<i>Rahastojen realisoituneet voitot/tappiot</i>	1,3	4,2	5,8
<i>Konserni yhteensä</i>	1,1	11,1	-169,3

*) valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos 6-12/2009

**) sisältää valuuttakurssien muutoksista johtuvat arvonmuutokset 1-6/2009

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen tammi-syyskuussa 2010 jakautuivat seuraavasti:

	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	164,0	89,5	29,7	26,8	0,2	17,8
<i>Ylläpitokulut</i>	-44,5	-24,3	-6,1	-8,6	-1,1	-4,4
<i>Nettovuokratuotot</i>	119,5	65,2	23,7	18,2	-0,9	13,4
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2010, sis kumulat. aktivoidut korot</i>	2 767,5	1 425,8	543,6	396,1	220,6	181,4
<i>Aktivoidut korot 2010</i>	3,5	0,0	0,0	0,1	2,8	0,6
<i>Hankinnat</i>	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	49,2	16,3	0,4	11,8	20,4	0,3
<i>Muut siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	5,8	0,0	0,0	-5,8	0,0
<i>Myynnit</i>	-33,0	-23,2	0,0	-4,7	-5,2	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	8,2	0,6	-3,3	2,3	0,7	8,0
<i>Sijoituskiinteistöt 30.9.2010</i>	2 795,9	1 425,3	541,2	405,7	233,6	190,2
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,3	0,0	-0,6	0,6	0,3	4,4
<i>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 30.9.2010(*</i>	6,5 %	6,1 %	6,7 %	6,0 %		10,5 %
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	7,2	6,6	6,1	8,1		11,5
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,8					

*) poislukien kiinteistökehitys

Vuokraustoiminta

Vuokrien tämän hetkistä kehitystä Suomessa kuvaa kaudella päättyneiden ja alkaneiden sopimusten keskimääräisen neliövuokran ero. Heinä-syyskuussa tuli voimaan ja irtisanottiin vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Kpl	m ²	€/m ² /kk (keskiarvo)
Kauden aikana voimaan tulleet vuokrasopimukset	116	34 000	12,27
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	96	37 000	10,97

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

Lisäksi Sponda laskee kiinteistöjensä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like rental growth). Tämä oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä -4,53 %, kauppakeskuksissa 3,93 % logistiikkakiinteistöissä -5,21 % ja Venäjän kiinteistöissä -5,12 %. Venäjän like-for-like vuokrat on laskettu ruplamääräisenä. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	30.9.10	30.6.10	31.3.10	31.12.09	30.9.09
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	87,7	87,7	86,5	87,9	87,9
<i>Kauppakeskukset</i>	98,2	96,7	96,5	96,4	97,3
<i>Logistiikka, %</i>	74,8	75,9	76,0	74,5	75,0
<i>Venäjä %</i>	93,3	91,5	87,4	88,2	87,5
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	87,4	87,3	86,2	86,6	86,8
<i>Maantieteellinen alue</i>	30.9.10	30.6.10	31.3.10	31.12.09	30.9.09
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	89,4	88,6	86,5	86,2	85,5
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	84,3	84,2	84,0	84,8	85,6
<i>Turku, Tampere, Oulu</i>	96,0	96,7	95,5	95,7	95,5
<i>Venäjä</i>	93,3	91,5	87,4	88,2	87,5
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	87,4	87,3	86,2	86,6	86,8

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli syyskuun 2010 lopussa 1 098 (1 062) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 002 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 084 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (11,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,9 % vuokratuotoista), Sampo Pankki Oyj (3,9 % vuokratuotoista) sekä HOK-Elanto (3,8 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 32 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokrasta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	8,4 %
Energia	0,6 %
Julkinen sektori	11,4 %
Kauppa	26,4 %
Koulutus	1,2 %
Logistiikka/Liikenne/Kuljetus	7,2 %
Media/kustantaminen	1,8 %
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	3,8 %
Muut palvelut	7,8 %
Pankki/Sijoitus	10,0 %
Rakentaminen	1,8 %
Teollisuus/valmistus	6,9 %
Terveystieteet	4,0 %
Tietoliikenne	5,8 %
Muut	2,9 %

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

Erääntyminen	% vuokratuotosta 30.9.2010	% vuokratuotosta 30.9.2009
1 vuoden sisällä	15,3	12,6
2 vuoden sisällä	12,2	11,4
3 vuoden sisällä	10,1	11,8
4 vuoden sisällä	8,9	7,4
5 vuoden sisällä	6,7	8,9

6 vuoden sisällä	3,6	5,8
yli 6 vuoden sisällä	29,8	26,8
Toistaiseksi voimassaolevat	13,4	15,3

Investoinnit ja divestoinnit

Tammi-syyskuussa 2010 Sponda myi sijoituskiinteistöjä yhteensä 33,0 milj. eurolla, josta kolmannen neljänneksen aikana toteutui 22,3 milj. euroa. Vaihto-omaisuuskiinteistöjä myytiin tammi-syyskuussa 10,1 milj. eurolla, luku sisältää myyntivoitot. Kiinteistöjä ei ostettu heinä-syyskuussa.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 18,4 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa 6,4 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin tammi-syyskuussa 30,8 milj. euroa, josta vuoden kolmannella neljänneksellä 12,8 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön sekä Vantaan Hakkilaan rakennettavaan tuotantolaitokseen.

Toimisto- ja liikelakiinteistöt

	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
<i>Liikevaihto, Me</i>	30,2	31,9	91,2	97,1	129,0
<i>Nettotuotto, Me</i>	22,2	24,7	66,1	72,7	96,3
<i>Liikevoitto, Me</i>	22,2	21,0	64,1	32,3	46,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>			87,7	87,9	87,9
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, Me</i>			1 425,3	1 432,8	1 425,8
<i>Käyvän arvo muutos vuoden alusta, Me</i>			0,6	-38,6	-46,2
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			752 000	774 000	770 000

Tammi-syyskuussa 2010 Sponda myi toimisto- ja liikelakiinteistöjä 23,2 milj. eurolla, josta vuoden kolmannen neljänneksen aikana 14,2 milj. euroa. Katsauskauden aikana ei ostettu kiinteistöjä.

Sponda myi 27.9.2010 toimistotalon Turusta noin 15 milj. eurolla. Vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 7 300 m²:n kiinteistössä on toimistotilojen lisäksi liiketiloja.

Kauppakeskukset

	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
<i>Liikevaihto, Me</i>	10,1	10,4	29,7	29,0	39,3
<i>Nettotuotto, Me</i>	8,1	8,2	23,7	22,7	31,4
<i>Liikevoitto, Me</i>	8,5	6,0	19,5	10,3	18,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>			98,2	97,3	96,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, Me</i>			541,2	542,9	543,6
<i>Käyvän arvo muutos vuoden alusta, Me</i>			-3,3	-11,3	-11,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			140 000	140 000	140 000

Katsauskaudella ostettiin kiinteistöjä 0,5 milj. eurolla. Segmentissä ei ollut merkittäviä investointeja kiinteistöjen ylläpitoon.

Logistiikkakiinteistöt

	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
<i>Liikevaihto, Me</i>	9,1	9,3	27,6	29,9	38,6
<i>Nettotuotto, Me</i>	6,5	7,3	18,6	21,8	27,4
<i>Liikevoitto, Me</i>	10,1	-2,1	20,5	-5,1	-4,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>			74,8	75,0	74,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, Me</i>			405,7	400,7	396,1
<i>Käyvän arvo muutos vuoden alusta, Me</i>			2,3	-26,4	-30,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			510 000	530 000	530 000

Tammi-syyskuussa 2010 Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 4,7 milj. eurolla, josta heinä-syyskuussa 4,4 milj. euroa. Uusia logistiikkakiinteistöjä ei ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat katsauskaudella 1,7 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa 1,1 milj. euroa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli syyskuun 2010 lopussa 233,6 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 84,9 milj. euroa ja loput, 148,7 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Tammi-syyskuussa 2010 kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin investoitiin yhteensä 30,3 milj. euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center –projektiin ja Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen rakennuttamiseen.

Spondan tavoite on saavuttaa 15 %:n kehitysvoitto kiinteistökehityshankkeiden investointikustannuksista. Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista.

	City-Center	Hakkilan tuotantolaitos
Kokonaisinvestointi, Me	125,0	40,0
Investoitu 30.9.10 mennessä, Me	87,0	13,0
Valmistumisaika	2012	alkuvuosi 2011

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalle rakennettavan toimistotalon rakennustyöt etenevät suunnitelmien mukaisesti. Toimistotalon sekä kauppakeskuksen toisessa vaiheessa rakennettavien uusien liiketilöiden arvioidaan valmistuvan kesällä 2011. Koko City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan n. 22 000 m²:n tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 m²:n toimisto- ja varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 milj. euroa, ja kohde valmistuu alkuvuodesta 2011.

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. Kohteen lopullista investointipäätöstä ei ole tehty.

Venäjä

	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
<i>Liikevaihto, Me</i>	6,4	5,5	17,8	16,9	21,8
<i>Nettotuotto, Me</i>	5,0	4,3	13,4	12,9	16,4
<i>Liikevoitto, Me</i>	-1,3	-17,8	19,1	-72,2	-70,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>			93,3	87,5	88,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, Me</i>			190,2	179,9	181,4
<i>Käyvän arvo muutos vuoden alusta, Me</i>			8,0	-82,7	-81,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			46 500	46 500	46 500

Vuoden kolmannella neljänneksellä Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä -6,1 milj. euroa, johtui lähes kokonaisuudessaan valuuttakurssien muutoksista.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja OOO Adastra –kiinteistöjä Moskovassa ja Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat

keskimääräistä pidempiä. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 30.9.2010 Venäjällä oli 3,1 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta 30.9.2010	% vuokratuotosta 30.9.2009
1 v.	32,5	26,8
2 v.	13,5	4,9
3 v.	8,7	15,5
4 v.	14,2	7,5
5 v.	5,2	16,6
6 v.	5,8	4,5
yli 6 v.	20,1	24,2

Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevista vuokratuotoista dollareina, ja noin puolet ruplina. Ruplavuokrista merkittävä osa on sidottu sovittuun dollarin tai euron kurssiin. Yhtiön ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa yksikön kustannuksista on ruplamääräisiä. Spondan politiikkana on suojata Venäjän liiketoiminnan tuleva 6 kuukauden valuuttamääräinen kassavirta.

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. Syyskuun 2010 lopussa rahastojen kiinteistökannassa ei tehty käyvän arvon arvostusta.

Kiinteistörahastojen voitto-osuudet esitetään vuoden 2010 toisesta neljänneksestä lähtien konsernin tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tammi-syyskuussa 4,1 (4,3) milj. euroa ja heinä-syyskuussa 1,2 (1,7) milj. euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti. Kiinteistörahastot-segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

Me	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
Liikevaihto	1,6	1,5	5,3	5,0	6,9
Nettotuotto	1,2	4,6	4,2	3,7	5,1
Liikevoitto	1,4	1,5	3,2	-2,2	-3,6

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.9.2010 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 104,1 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Syyskuun 2010 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 185,5 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekeho on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo 30.9.2010 oli 104,8 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 270 milj. euroa, managerauksesta.

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli tammi-syyskuussa 86,3 (30.9.2009: 70,3) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -20,0 (-33,8) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -60,9 (-20,1) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -45,1 (-49,6) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 3,5 (2,7) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.9.2010 oli 38 (30.9.2009: 37) % ja nettovelkaantumisaste 136 (144) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 580,3 (1 619,2) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,4 (2,6) vuotta. Keskiporko oli 3,9 (3,5) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 74 (63) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,5) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 3,0 (2,6).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 30.9.2010 nimellisarvoltaan yhteensä 635 milj. euron syndikoiduista lainoista, 250 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 62 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 637 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 375 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,2 milj. euroa eli 4,7 % konsernin taseesta.

Marraskuun 1. päivä Sponda allekirjoitti 550 milj. euron syndikoidun luottosopimuksen ja 100 milj. euron luottolimiittisopimuksen.

Syndikoitu luotto on 5-vuotinen, ja sen marginaali oli allekirjoitushetkellä 1,50 %. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 milj. euron lainan sekä 150 milj. euron luottolimitin. Laina käytetään kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja ja keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

Yritystodistusohjelman varalimiittinä toimiva nyt uusittava 100 milj. euron luottolimiitti on 3-vuotinen.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 124 (135) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 112 (120). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.9.2010 yhteensä 120 (135) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 108 (121). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella 15,0 (16,1) milj. euroa.

Tulospalkkio- ja kannustinjärjestelmät

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

Spondalla on lisäksi pitkäjänteinen kannustinjärjestelmä, jossa on kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010—2012 ja 2011—2013. Kannustinjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Kannustinjärjestelmää 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 keskipurssi tammi-syyskuussa 2010 oli 2,89 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,57 euroa ja alin 2,42 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 98,8 milj. kappaletta 285,4 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.9.2010 oli 3,56 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 988,2 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 17.3.2010 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Heinä-syyskuussa 2010 Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Yhtiöllä oli 30.9.2010 yhteensä 9 733 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	16 937 996	6,1
Hallintarekisteröidyt	124 829 643	45,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	3 910 971	1,4
Kotitaloudet	25 590 334	9,2
Yritykset yhteensä	101 393 249	36,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 942 848	1,4
Ulkomaat yhteensä	970 421	0,3
Osakkeita yhteensä	277 575 462	100,0

Hallitus ja tilintarkastajat

Spondan hallituksessa on kuusi jäsentä: Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen. Hallituksen puheenjohtaja on Lauri Ratia ja varapuheenjohtaja Timo Korvenpää.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia ja Arja Talma ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittä-vistä 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 Riitta Pyykkö.

Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Timo Korvenpää (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 strategiaa painopistealueita.

Vuodelle 2010 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritystasolla liittyvät mm. energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omistamissa kiinteistöissä, ympäristövastuullisen toiminnan vaatimusten huomioonottamiseen kaikessa rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa, ympäristörasitteiden pienentämiseen sekä terveellisen ja viihtyisän työympäristön luomiseen asiakkaalle.

WWF myönsi Spondan Helsingissä sijaitsevalle pääkonttorille Green Office –merkin käyttöoikeuden. Toimisto täytti merkin myöntämisen edellyttämät vaatimukset WWF:n elokuussa 2010 toteuttamassa toimistotarkastuksessa.

Spondan tämän hetken suurimman kiinteistökehityshankkeen, City-Centerin, keskelle nousevan toimistotalon rakentamisessa on kiinnitetty erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja ympäristömyönteisiin ratkaisuihin. Toimistotilojen valaistus toteutetaan energiatehokkailla LED-valaisimilla. LED-tekniikan käyttö toimistotaloissa näin suuressa mittaluokassa on harvinaista Pohjoismaissa.

City-Centerin toimistorakennukselle haetaan LEED-sertifikaattia, joka on yksi tunnetuimmista kansainvälisistä rakennusten ympäristöluokituksista. LEED-luokitus tähtää rakentamisen ja rakennuksen käytön ympäristövaikutusten vähentämiseen sekä terveellisempien työympäristöjen kehittämiseen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Marraskuun 1. päivä Sponda allekirjoitti 550 milj. euron syndikoidun luottosopimuksen ja 100 milj. euron luottolimiittisopimuksen.

Syndikoitu luotto on 5-vuotinen, ja sen marginaali oli allekirjoitushetkellä 1,50 %. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 milj. euron lainan sekä 150 milj. euron luottolimitin. Laina käytetään kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja ja keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

Yritystodistusohjelman varalimiittinä toimiva nyt uusittava 100 milj. euron luottolimiitti on 3-vuotinen.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuoden toisella neljänneksellä alkanut vuokrausasteen kasvu jatkuu loppuvuonna 2010. Arvio perustuu yhtiön tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin sekä ennustettuun Suomen talouden kasvuun vuonna 2010.

Vuoden 2010 nettotuottojen arvioidaan jäävän vuoden 2009 nettotuotoista. Laskun syynä ovat sekä strategian mukaiset kiinteistömyynnit että vuonna 2009 alkanut ja vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä jatkunut vuokrausasteen lasku.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

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

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. Sponda suojaa tulevan valuuttamääräisen kassavirran 6 kuukautta eteenpäin.

Nopea ja voimakas markkinakorkojen nousu vuoden 2010 lopussa lisäisi Spondan rahoituskuluja, sekä vaikuttaisi negatiivisesti yhtiön tulokseen.

Taloudellisen tiedottamisen aikataulu vuonna 2011

Sponda julkistaa vuotta 2010 koskevan tilinpäätöstiedotteen torstaina 3.2.2011. Yhtiökokouspäiväksi on varattu keskiviikko 16.3.2011. Vuoden 2011 osavuositarkastukset julkistetaan 6.5.2011, 5.8.2011 ja 3.11.2011.

3.11.2010
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 (IFRS)

M€

	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	56,1	57,5	168,3	173,9	230,3
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,5	1,5	5,0	4,8	6,6
	57,7	59,1	173,6	178,9	237,2
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-14,5	-13,1	-46,3	-44,8	-59,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,4	-0,4	-1,1	-1,4	-1,9
	-14,9	-13,6	-47,4	-46,2	-61,4
<i>Nettotuotot</i>	42,8	45,5	126,2	132,7	175,8
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,2	0,0	3,3	0,5	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	1,1	-29,7	11,1	-156,4	-169,3
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-	-
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	2,6	8,8	2,8	4,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,3	-0,3	-1,0	-1,0	-1,5
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,5	-4,6	-14,0	-15,1	-20,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,3	0,2	0,6	0,8
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,3	-0,6	-1,6	-0,9	-2,9
<i>Liikevoitto</i>	40,2	13,1	133,2	-36,7	-13,3
<i>Rahoitustuotot</i>	0,9	0,2	1,5	1,5	2,1
<i>Rahoituskulut</i>	-14,7	-16,6	-46,5	-51,1	-67,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-13,8	-16,4	-45,1	-49,6	-65,0
<i>Voitto ennen veroja</i>	26,4	-3,3	88,1	-86,4	-78,3
<i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,5	-0,8	-2,4	-2,0	-3,2
<i>Laskennalliset verot</i>	-6,5	-2,0	-19,6	0,4	-0,1
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-7,1	-2,8	-22,0	-1,6	-3,3
<i>Tilikauden voitto</i>	19,4	-6,1	66,2	-88,0	-81,6
<i>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	19,4	-6,1	66,3	-87,9	-81,5
<i>Vähemmistölle</i>	0,0	0,0	-0,2	-0,1	-0,1
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>	0,06	-0,03	0,22	-0,45	-0,40
<i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, milj. kpl</i>	277,6	277,6	277,6	214,8	230,6
<i>Operatiivinen tulos</i>	18,0	19,0	52,5	47,0	67,4
<i>Ei-operatiivinen tulos</i>	1,4	-25,1	13,8	-134,9	-148,9

<i>Laaja tuloslaskelma (IFRS)</i>					
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	19,4	-6,1	66,2	-88,0	-81,6
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>					
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	5,4	-2,1	-1,4	-15,8	-10,4
<i>Muuntoerot</i>	-0,9	-3,8	1,2	-0,2	0,7
<i>Laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	-1,6	2,1	0,5	4,2	2,4
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	2,9	-3,8	0,2	-11,9	-7,3
<i>Katsauskauden laaja voitto/tappio</i>	22,2	-10,0	66,4	-99,9	-88,9
<i>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	22,2	-10,0	66,6	-99,8	-88,8
<i>Vähemmistölle</i>	0,0	0,0	-0,2	-0,1	-0,1

Konsernitase (IFRS)

M€

	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
<i>VARAT</i>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	2 795,9	2 768,8	2 767,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	56,9	57,8	56,2
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,8	14,4	14,3
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,4	0,0	0,0
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyrityksissä</i>	2,0	2,9	2,8
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	3,7	4,7	7,4
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	27,0	42,0	41,1
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	2 916,9	2 907,9	2 906,6
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	21,6	24,2	22,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	28,5	44,2	31,6
<i>Rahavarat</i>	34,7	31,7	29,1
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	84,7	100,0	83,6
<i>Varat yhteensä</i>	3 001,6	3 008,0	2 990,2
<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5

<i>Muuntoerot</i>	0,3	-1,6	-0,9
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-28,5	-31,4	-27,4
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	412,0	412,0	412,0
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	352,9	321,5	328,0
	1 136,9	1 100,6	1 111,7
<i>Vähemmistön osuus</i>	1,7	1,9	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 138,5	1 102,5	1 113,6
Velat			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 252,4	1 302,0	1 287,2
<i>Varaukset</i>	0,0	0,1	0,0
<i>Muut velat</i>	37,9	39,5	30,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	194,3	192,6	193,8
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 484,5	1 534,2	1 511,4
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	328,2	317,2	310,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	50,4	54,1	54,5
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	378,5	371,3	365,2
<i>Velat yhteensä</i>	1 863,1	1 905,5	1 876,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 001,6	3 008,0	2 990,2
<i>Korolliset velat</i>	1 580,5	1 619,2	1 597,8

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

M€

	1-9/2010	1-9/2009	1-12/2009
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	66,2	-88,0	-81,6
<i>Oikaisut</i>	57,0	211,5	243,4
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	11,9	10,1	19,1
<i>Saadut korot</i>	0,5	0,9	1,2
<i>Maksetut korot</i>	-42,8	-59,2	-78,4
<i>Muut rahoituserät</i>	-5,1	-3,7	-5,1
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,5	0,0
<i>Osakkuusyhtiöltä saadut osingot</i>	0,9	-	0,5
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-2,3	-1,8	-3,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	86,3	70,3	96,0
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-50,2	-57,7	-77,2
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-2,1	-2,9	-3,9
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,4	-0,3	-0,3
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	31,8	27,1	40,6
<i>Luovutustulot aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä</i>	0,0	-	-

Lainasaamisten takaisinmaksut	0,8	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-20,0	-33,8	-40,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Osakeannista saadut maksut	-	200,2	200,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	315,1	91,2	91,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-240,3	-233,0	-248,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-91,0	-67,2	-73,7
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-11,4	-11,4	-11,4
Maksetut osingot	-33,3	-	-
Rahoituksen nettorahavirta	-60,9	-20,1	-41,7
<i>Rahavarojen muutos</i>	5,3	16,4	13,6
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	29,1	16,0	16,0
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,3	-0,8	-0,5
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	34,7	31,7	29,1

Konsernin oman pääoman muutokset M€

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudel- leen- arvostus- rahasto	Vapaan oman pää- oman rahasto
Oma pääoma 31.12.2008	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7
Tilikauden laaja tulos			-0,2	-11,7		
Muutos						202,3
Oma pääoma 30.9.2009	111,0	159,5	-1,6	-31,4	0,6	412,0

	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2008	129,0	418,4	1 007,1	1,8	1 008,9
Tilikauden laaja tulos		-87,9	-99,8	-0,1	-99,9
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-8,4	-8,4		-8,4
Muutos		-0,6	201,7	0,2	201,9
Oma pääoma 30.9.2009	129,0	321,5	1 100,6	1,9	1 102,5

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudel- leen- arvostus- rahasto	Vapaan oman pää- oman rahasto
Oma pääoma 31.12.2009	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0

<i>Tilikauden laaja tulos</i>			1,3	-1,0		
<i>Oma pääoma 30.9.2010</i>	111,0	159,5	0,3	-28,5	0,6	412,0

	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2009</i>	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6
<i>Tilikauden laaja tulos</i>		66,3	66,6	-0,2	66,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>		-8,4	-8,4		-8,4
<i>Osingonjako</i>		-33,3	-33,3		-33,3
<i>Muutos</i>		0,3	0,3	0,0	0,3
<i>Oma pääoma 30.9.2010</i>	129,0	352,9	1 136,9	1,7	1 138,5

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset –standardin mukaisesti noudattaen samoja laatimisperiaatteita ja laskentamenetelmiä kuin vuoden 2009 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastusta laadittaessa on noudatettu voimassa olevia IFRS-standardardeja ja -tulkintoja.

Vuoden 2010 alusta voimaantulleilla muutetuilla ja uudistetuilla standardeilla ja tulkinnoilla ei ole olennaista vaikutusta yhtiön osavuositarkastukseen eikä laadintaperiaatteisiin.

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

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Tuloslaskelmatiedot segmenteittäin

Me

<i>Tuloslaskelma-</i> <i>tiedot</i> <i>1-9/2010</i>	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- kes- kukset	Logis- tiikka	Kiinteistö -kehitys	Venäjä	Rahas- tot	Muut	Kon- serni yht.
<i>Liikevaihto</i>	91,2	29,7	27,6	1,9	17,8	5,3	0,0	173,6
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-25,2	-6,1	-9,0	-1,6	-4,4	-1,1	0,0	-47,4
<i>Nettotuotot</i>	66,1	23,7	18,6	0,3	13,4	4,2	0,0	126,2
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	2,1	0,0	0,3	0,9	0,0	0,0	0,0	3,3
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Vaihto-om.kiint. luovutusvoitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	8,8	0,0	0,0	0,0	8,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	0,6	-3,3	2,3	0,7	8,0	2,9	0,0	11,1
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,7	-0,9	-0,8	-2,5	-2,1	-3,9	0,0	-14,9
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-1,2	-0,1	0,0	0,0	-1,3
<i>Liikevoitto</i>	64,1	19,5	20,5	6,9	19,1	3,2	0,0	133,2
<i>Investoinnit</i>	16,3	0,9	11,7	20,4	0,2	2,1	0,5	52,1
<i>Segmentin varat</i>	1 428,0	541,2	405,7	248,1	190,2	56,9	131,5	3 001,6

<i>Tuloslaskelma-</i> <i>tiedot</i> <i>1-9/2009</i>	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- kes- kukset	Logis- tiikka	Kiinteistö -kehitys	Venäjä	Rahas- tot	Muut	Kon- serni yht.
<i>Liikevaihto</i>	97,1	29,0	29,9	0,9	16,9	5,0	0,0	178,9
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-24,4	-6,3	-8,1	-2,0	-4,0	-1,4	0,0	-46,3
<i>Nettotuotot</i>	72,7	22,7	21,8	-1,1	12,9	3,7	0,0	132,7
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6

<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1
<i>Vaihto-om.kiint. luovutusvoitot/tappiot</i>	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-38,6	-11,3	-26,4	4,0	-82,7	-1,3	0,0	-156,4
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,8	-0,9	-0,9	-2,5	-2,4	-4,6	0,0	-16,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,1	0,0	0,0	-0,2
Liikevoitto	32,3	10,3	-5,1	0,2	-72,2	-2,2	0,0	-36,7
<i>Investoinnit</i>	9,8	12,6	0,7	16,2	0,9	2,9	0,4	43,5
<i>Segmentin varat</i>	1 435,5	542,9	400,7	227,0	179,9	57,8	164,2	3 008,0

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€	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
Operatiivinen tulos					
<i>Nettotuotot</i>	42,8	45,5	126,2	132,7	175,8
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	1,3	1,7	4,2	4,3	5,8
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-4,8	-4,9	-14,9	-16,1	-22,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,2	-0,1	-0,5	0,5	-1,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-14,9	-17,3	-45,3	-52,3	-68,7
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,5	-0,2	-2,4	-1,3	-3,2
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-6,1	-5,6	-14,8	-20,8	-19,1
<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	18,0	19,0	52,5	47,0	67,4
Ei-operatiivinen tulos					
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,2	0,0	3,3	0,5	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-0,3	-31,4	6,8	-160,7	-175,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	2,6	8,8	2,8	4,0
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,3	-0,3	-0,8	-0,8	-1,0
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	1,1	0,9	0,3	2,7	3,7
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	-0,7	0,0	-0,7	0,0
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-0,5	3,6	-4,8	21,2	19,0
<i>Ei-operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,2	0,1	0,1
Yhteensä	1,4	-25,1	13,8	-134,9	-148,9

Keskeiset tunnusluvut vuosineljänneksittäin

	Q3/10	Q2/10	Q1/10	Q4/09	Q3/09
<i>Liikevaihto, M€</i>	57,7	58,3	57,6	58,3	59,1
<i>Nettotuotot, M€</i>	42,8	43,0	40,4	43,0	45,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	1,1	10,1	-0,1	-12,9	-29,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	40,2	56,7	36,3	23,5	13,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-13,8	-14,7	-16,6	-15,4	-16,4
<i>Tilikauden voitto, M€</i>	19,4	32,4	14,5	6,3	-6,1
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	2 795,9	2 798,0	2 768,1	2 767,5	2 768,8
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 138,5	1 116,1	1 092,0	1 113,6	1 102,5
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 580,5	1 597,7	1 610,4	1 597,8	1 619,2
<i>Tulos/osake, e</i>	0,06	0,11	0,04	0,01	-0,03
<i>Operatiivinen kassavirta/osake,e</i>	0,09	0,11	0,08	0,07	0,10
<i>EPRA NAV,e</i>	4,27	4,19	4,10	4,18	4,14
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	87,4	87,3	86,2	86,6	86,8

Sijoituskiinteistöt

M€

	30.9.2010	31.12.2009
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	2 767,5	2 915,5
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,5	0,0
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	49,2	53,4
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-33,0	-40,3
<i>Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä</i>	0,0	0,0
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	2,0
<i>Muut siirrot</i>	0,0	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	3,5	3,7
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	8,2	-166,8
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	2 795,9	2 767,5

Spondalla oli 30.9.2010 yhteensä 195 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m². Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 10 % kauppakeskuksia ja 35 % logistiikkatilaa. Noin 3 % kiinteistöjen pinta-alasta 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, jolla varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2010 kolmannen neljänneksen lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa 8,2 (-155,0) milj. euroa ja heinä-syyskuussa -0,3 (-31,4) milj. euroa. Vuoden kolmannella neljänneksellä sijoituskiinteistöjen tuottovaatimuksia ei muutettu.

Venäjällä puolestaan negatiivinen arvonmuutos, -6,1 milj. euroa, tuli lähes kokonaan valuuttakurssien muutoksista.

Merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalle rakennettavan toimistotalon rakennustyöt etenevät suunnitelmien mukaisesti. Toimistotalon sekä kauppakeskuksen toisessa vaiheessa rakennettavien uusien liiketilojen arvioidaan valmistuvan kesällä 2011. Koko City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan n. 22 000 m²:n tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen vierisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 m²:n toimisto- ja varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 milj. euroa, ja kohde valmistuu alkuvuodesta 2011.

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. Kohteen lopullista investointipäätöstä ei ole tehty.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€

	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	14,3	14,5	14,5
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,3	0,3
<i>Vähennykset</i>	0,0	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/ sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Muut siirrot</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,5	-0,4	-0,5
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,8	14,4	14,3

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€

	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	22,8	29,5	29,5
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-1,3	-3,3	-4,7
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-2,0	-2,0
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	21,6	24,2	22,8

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€

	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,1	141,3	141,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	18,0	16,9	17,5
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	287,2	286,0	268,7

Vuokra- ja muut vastuut

Me

	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009

<i>Vuokravastuut</i>	100,9	104,1	103,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	2,9	3,0
<i>Annetut takaukset</i>	15,7	13,4	16,2
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	16,2	18,3	18,3
Korkojohdannaiset	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Me			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	1 002,8	997,8	1 027,8
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-38,2	-42,7	-37,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	470,0	382,5	512,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	2,5	1,1	3,6
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
Valuuttajohdannaiset	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Me			
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,7	4,7	4,9
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	3,2	4,7	4,9
<i>Valuuttaoptioiden käypä nettoarvo</i>	0,2	0,0	-0,1
<i>Valuuttaoptioiden käypä nettoarvo</i>		0,0	-0,1

Konsernin tunnusluvut

	7-9/10	7-9/09	1-9/10	1-9/09	1-12/09
<i>Tulos/osake, e</i>	0,06	-0,03	0,22	-0,45	-0,40
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			38	37	37
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			136	144	141
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			3,63	3,50	3,54
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, e</i>	0,09	0,10	0,28	0,41	0,45
<i>EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e</i>			4,27	4,14	4,18

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos – hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot verovaikutuksella oikaistuna
		Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
Omavaraisuusaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$

Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto
		<hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon kohdistus + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuusperusteiset eläkekulut - Kassavirtavaikuttavat rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikuttavat verot +/- Muut erät
		<hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV, osakekohtainen netto-varallisuus, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta - syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo
		<hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 17,7 milj.euroa tammi-syyskuussa 2010 (2009: 16,8 milj.euroa).

Johdon työsuhde-etuudet

	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,9	1,9	2,2
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,4	0,3	0,4
<i>Yhteensä</i>	2,2	2,2	2,6