

Osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2011



SPONDA

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.9.2011

Sponda Oyj:n liikevaihto oli tammi-syyskuussa 2011 183,3 (30.9.2010: 173,6) milj. euroa. Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot nousivat yli 4 %, ja olivat katsauskaudella 131,8 (126,2) milj. euroa. Spondan liikevoitto oli 154,6 (133,2) milj. euroa. Kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli edellisen neljänneksen tasolla, 88,2 %.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.9.2011 (vertailukausi 1.1.-30.9.2010)

- Liikevaihto kasvoi n. 6 % vertailukaudesta, ja oli 183,3 (173,6) milj. euroa.
- Nettotuotot kasvoivat yli 4 %, ja olivat 131,8 (126,2) milj. euroa.
- Liikevoitto kasvoi 154,6 milj. euroon (133,2 milj. euroa). Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 32,9 (11,1) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,27 (0,28) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 128,8 (2 795,9) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,93 (3,63) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (87,4) %.
- Tulevaisuuden näkymiä vuodelle 2011 korjattiin hieman vajaakäytön osalta.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -55,2 (-45,1) milj. euroa. Rahoituskuluihin sisältyy 5,7 milj. euroa korkokatto-optioiden realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman korkokatto-optioiden käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -49,5 milj. euroa.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.7.-30.9.2011 (vertailukausi 1.7.-30.9.2010)

- Liikevaihto oli 63,1 (57,7) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 47,3 (42,8) milj. euroa.
- Liikevoitto kasvoi 47,1 milj. euroon (40,2 milj. euroa). Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 4,6 (1,1) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,09 (0,09) euroa.
- Rahoitustuotot ja kulut olivat -22,9 (-13,8) milj. euroa. Rahoituskuluihin sisältyy 4,5 milj. euroa korkokatto-optioiden realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman korkokatto-optioiden käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -18,5 milj. euroa.

Konsernin tunnusluvut

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
Liikevaihto, M€	63,1	57,7	183,3	173,6	232,1
Nettotuotot, M€	47,3	42,8	131,8	126,2	168,7
Liikevoitto, M€	47,1	40,2	154,6	133,2	216,2
Tulos/osake, €	0,06	0,06	0,25	0,22	0,40
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,09	0,27	0,28	0,37
Nettovarallisuus/osake, €			3,93	3,63	3,86
Omavaraisuusaste, %			38	38	39
Korkokate			2,8	3,0	3,0

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	18,4	18,0	55,7	52,5	74,0
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,07	0,06	0,20	0,19	0,27
EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €			4,68	4,27	4,59
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			6,30	N/A	6,37
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %			6,31	N/A	6,38

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

Spondan liikevaihto ja nettotuotot kasvoivat odotetusti vuoden 2010 lukuihin verrattuna. Tämä johtuu sekä kiinteistökannan kasvusta että erityisesti prime-kohteiden vuokrien noususta. Taloudellinen vuokrausaste oli edellisen neljänneksen tasolla, ja tarkensimme ennustettamme siten, että vuokrausaste pysyy nykyisellä tasolla myös vuoden 2011 loppuun.

Vuoden 2011 lopussa valmistuu kaksi Spondan kiinteistökehityskohdetta. Oulussa sijaitsevan Zeppelinin kauppakeskuksen laajennus valmistuu aikataulussa marraskuun alussa. Kohde on täyteen vuokrattu. Toinen, Tampereen ydinkeskustassa sijaitseva toimisto- ja liiketilakiinteistö, valmistuu aikataulussa vuoden loppuun mennessä. Kohde on lähes täyteen vuokrattu. Spondan asettama 15 %:n kehityskatetavoite saavutetaan molemmissa kohteissa.

Epävarmuus erityisesti euroalueella on tuonut epävarmuuden myös Suomen talouteen ja sitä kautta Suomessa toimiviin yrityksiin. Toimitilojen kysyntä on jatkunut suhteellisen vilkkaana, mutta muuttopäätöstä harkitaan aiempaa kauemmin. Kiinteistöjen sijainti korostuu selvästi aiempaa enemmän, ja tämä näkyy sekä vuokrausasteessa että vuokratasoissa. Siinä missä Helsingin ja Tampereen ydinkeskustojen toimitilavuokrat ovat edelleen nousseet, ei reuna-alueilla vuokrien nousua ole tapahtunut.

Spondan strategia on kasvaa kannattavasti Suomessa ja Venäjällä. Kasvua ja kannattavuutta haetaan sekä kiinteistöjen ostoista että kiinteistökehityksestä, ja tavoitteena on, että erityisesti nykyisen taloudellisen epävarmuuden vallitessa kasvu rahoitetaan ainakin osittain olemassa olevien kiinteistöjen myynneillä. Tavoitteemme on myydä strategiaan kuulumattomia toimisto- ja logistiikkakiinteistöjä.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuonna 2011 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö pysyy nykyisellä tasolla vuoden loppuun. Näkymien muutos aiempaan johtuu yleisen taloudellisen tilanteen heikkenemisestä Suomessa ja maailmalla.

Vuoden 2011 nettotuottojen arvioidaan kasvavan yli 4 % vuoteen 2010 verrattuna. Nousun syitä ovat arvioitu vajaakäytön lasku, vuoden aikana valmistuvat kiinteistökehityskohteet ja kiinteistöjen ostot.

Toimintaympäristö – Suomi

Maailmantalouden kehitys näkyy kiinteistömarkkinoilla viiveellä. Pitkittynyt epätietoisuus Euroopan talouden ongelmien ratkaisemisesta on johtanut odottelevaan ilmapiiriin myös kiinteistömarkkinoilla. Epävarmuuden vaikutukset kiinteistömarkkinaan ovat olleet toistaiseksi vähäiset. Alkuvuoden positiivinen vuokrakehitys kuitenkin tasaantuu loppuvuonna. Reuna-alueilla sijaitsevien kohteiden asema markkinoilla heikkenee edelleen seuraavan vuoden aikana valmistuvien uusien tilojen ja korkeahkon vajaakäytön myötä. Ero parempien ja heikompain alueiden välillä kasvaa vallitsevan taloustilanteen jatkuessa.

Suomen talouden ennakoitaan edelleen kasvavan vaikkakin aiempaa hitaammin. Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan kuluvana vuonna noin 3 %. Inflaation arvioidaan olevan hieman yli 3 % vuonna 2011. Suomen talouden eurooppalaisittain suhteellisen hyvä tilanne luo edellytykset sille, että Suomi pysyy houkuttelevana sijoituskohteena. KTI Kiinteistötieto Oy:n arvion mukaan transaktiovolyymi oli 1,3 mrd euroa tammi-syyskuussa 2011. Vuonna 2010 vastaava luku oli 2,4 mrd euroa. Rahoituksen saatavuus on taloustilanteesta ja tiukentuvasta sääntelystä (Basel III) johtuen vaikeutumassa ja ehdot kiristymässä.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän talouden arvioidaan kasvavan yli 4 % vuonna 2011. Talouden kasvua tukevat erityisesti öljyn sekä muiden raaka-aineiden hintojen nousu.

Kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet positiivisesti. Toimistojen vajaakäytön odotetaan laskevan Moskovassa. Etenkin hyvistä A-luokan toimistotiloista on puute, mikä on johtanut myös vuokrien nousuun. Cushman & Wakefieldin arvion mukaan tällä hetkellä prime-kiinteistöjen uusien vuokrasopimuksien vuokrat ovat Moskovassa yli USD 1000/m²/vuosi. Nyt rakenteilla olevat toimistotilat valmistuvat vuosina 2012-2013, jonka jälkeen näkyvissä ei ole merkittävää uudisrakentamista Moskovan keskusta-alueelle. Toimistokiinteistöjen vajaakäytön arvioidaan olevan 13 %:n tasolla.

Moskovassa kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskussa, ja tämän hetken keskimääräinen tuottovaatimus toimistokiinteistöissä on 8-10 %. Transaktiomarkkinoilla kansainväliset sijoittajat ovat tehneet ensimmäiset kaupat sitten finanssikriisin alun.

Pietarissa markkinamuutokset ovat olleet maltillisia, eikä hintojen ja vuokrien nousua ole vielä havaittavissa.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-30.9.2011

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-syyskuussa 131,8 (126,2) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.9.2011 yhteensä 202 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m². Noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 10 % kauppakeskuksia ja 35 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon

laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, millä varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2011 kolmannen neljänneksen lopussa Spondan kiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin yhtiössä sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-syyskuussa 2011 oli 31,3 (8,2) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 3,3 (-0,3) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien muutokset sekä kiinteistökehityksestä saatu kehitysvoitto. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	0,0	1,8	13,6	4,0	22,9
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	17,5	0,0	11,5
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	2,5	1,6	8,1	2,6	2,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-12,7	-6,5	-37,3	-18,5	-29,9
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	12,8	8,9	32,2	12,5	23,1
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-0,1	0,2	0,9	2,9	5,0
Valuuttakurssien muutos	0,8	-6,3	-3,8	4,9	5,2
Sijoituskiinteistöt yhteensä	3,3	-0,3	31,3	8,2	40,5
Kiinteistörahastot	-0,4	0,0	-2,9	-1,4	-1,7
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	1,6	1,3	4,5	4,2	5,6
Konserni yhteensä	4,6	1,1	32,9	11,1	44,4

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

M€	Yht.	Toimisto- ja liike- tilat	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	177,8	97,8	29,9	31,2	0,3	18,6
Ylläpitokulut	-50,2	-27,5	-6,7	-10,2	-1,2	-4,6
Nettovuokratuotot	127,6	70,3	23,2	21,0	-0,9	14,1
Sijoituskiinteistöt 1.1.2011	2 870,6	1 459,1	557,1	422,5	227,7	204,2
Aktivoidut korot 2011	2,6	0,0	0,1	0,1	2,1	0,3
Hankinnat	142,3	134,5	7,8	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	84,2	31,3	9,7	16,6	26,0	0,6
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-2,2	-2,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	31,3	8,4	-0,1	8,4	0,1	14,4
Sijoituskiinteistöt 30.9.2011	3 128,8	1 631,1	574,5	447,6	256,0	219,6
Käyvän arvon muutos %	1,1	0,6	0,0	2,0	0,0	7,1

<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,9	6,5	5,9	8,0	9,8
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,7				

Vuokraustoiminta

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

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m²)	euroa/m²/kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	91	33 286	14,40
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	105	31 553	11,59
<i>Kauden aikana uusitut</i>	45	30 901	15,68

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

Sponda laskee kiinteistöjensä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimisto- ja liikelakiinteistöissä 2,9 %, kauppakeskuksissa 8,1 %, logistiikkakiinteistöissä 1,5 % ja Venäjän kiinteistöissä 9,3 %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	30.9.2011	30.6.2011	31.3.2011	31.12.2010	30.9.2010
<i>Toimisto- ja liikelilat, %</i>	88,6	88,5	87,7	87,7	87,7
<i>Kauppakeskukset</i>	93,5	94,3	97,4	98,1	98,2
<i>Logistiikka, %</i>	78,3	78,3	77,8	75,8	74,8
<i>Venäjä %</i>	98,8	98,3	98,3	96,4	93,3
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,2	88,2	88,2	88,0	87,4

<i>Maantieteellinen alue</i>	30.9.2011	30.6.2011	31.3.2011	31.12.2010	30.9.2010
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	86,8	86,7	88,0	89,8	89,4
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	86,0	86,0	85,3	84,3	84,3
<i>Turku, Tampere, Oulu</i>	95,3	95,7	95,7	96,8	96,0
<i>Venäjä</i>	98,8	98,3	98,3	96,4	93,3
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,2	88,2	88,2	88,0	87,4

Kauppakeskus-yksikön vuokrausaste heikkeni vuoden toisen neljänneksen tilanteesta n. 0,8 %-yksikköä. Tämä johtui jälleen Citycenterissä olleen toimistovuokralaisen siirtymisestä Spondan toiseen toimistokiinteistöön. Spondan kiinteistöt luokitellaan pääkäyttötarkoituksen mukaan, mistä johtuen Citycenter kuuluu kokonaisuudessaan kauppakeskuksiin.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli syyskuun 2011 lopussa 1 259 (1 098) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 138 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 230 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (10,1 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,5 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (3,7 % vuokratuotoista) sekä Sampo Pankki Oyj (3,7 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 32 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokrasta
	Sponda konserni
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	5,7 %
<i>Energia</i>	0,5 %
<i>Julkinen sektori</i>	11,9 %
<i>Kauppa</i>	26,9 %
<i>Koulutus</i>	1,1 %
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	6,4 %
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	4,7 %
<i>Media/Kustantaminen</i>	1,6 %
<i>Muut palvelut</i>	12,1 %
<i>Pankki/Sijoitus</i>	10,8 %
<i>Rakentaminen</i>	1,9 %
<i>Teollisuus/valmistus</i>	6,9 %
<i>Terveystenhoito</i>	3,6 %
<i>Tietoliikenne</i>	5,6 %
<i>Muut</i>	0,2 %

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 5,0 (4,7) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,2 (5,3) vuotta, kauppakeskusten 6,7 (4,8) vuotta ja logistiikkatilojen 4,4 (3,6) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2011	% vuokratuotosta 30.9.2010
<i>1. vuoden sisällä</i>	13,9	15,3
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,9	12,2
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,0	10,1
<i>4. vuoden sisällä</i>	6,8	8,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	5,8	6,7
<i>6. vuoden sisällä</i>	8,3	3,6
<i>6. vuoden jälkeen</i>	31,2	29,8
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,1	13,4

Investoinnit ja divestoinnit

Sponda myi tammi-syyskuussa 2011 kiinteistöjä 2,2 milj. eurolla ja osti kiinteistöjä 142,3 milj. eurolla. Vuoden kolmannella neljänneksellä ei myyty eikä ostettu kiinteistöjä.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 37,3 milj. euroa, josta kolmannella neljänneksellä 12,7 milj. euroa. Pääosa ylläpitoinvestoinneista kohdistui Unioninkatu 20-22:n peruskorjaukseen. Kiinteistökehitykseen investoitiin 46,9 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa 13,2 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan Citycenterin uudistamistyöhön sekä Oulussa sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennukseen.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	34,4	30,2	97,8	91,2	122,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	25,8	22,2	70,3	66,1	88,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	23,9	22,2	73,4	64,1	107,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,6	87,7	87,7
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 631,1	1 425,3	1 459,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			8,4	0,6	14,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			787 000	752 000	737 000

Tammi-syyskuussa 2011 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 2,2 milj. eurolla. Katsauskaudella kiinteistöjä ostettiin 134,5 milj. eurolla. Vuoden kolmannella neljänneksellä kiinteistöjä ei myyty eikä ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 30,9 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa toteutui 11,8 milj. euroa.

Kauppakeskukset

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	9,9	10,1	29,9	29,7	39,7
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,9	8,1	23,2	23,7	31,4
<i>Liikevoitto, M€</i>	9,9	8,5	22,0	19,5	31,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			93,5	98,2	98,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			574,5	541,2	557,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-0,1	-3,3	1,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			148 000	140 000	141 000

Katsauskaudella ostettiin kiinteistöjä 7,8 milj. eurolla. Kolmannella neljänneksellä ei ostettu eikä myyty kauppakeskus-kiinteistöjä. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 0,2 milj. euroa.

Logistiikkakiinteistöt

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,8	9,1	31,2	27,6	36,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,7	6,5	21,0	18,6	24,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	7,6	10,1	28,4	20,5	30,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			78,3	74,8	75,8
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			447,6	405,7	422,5
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			8,4	2,3	3,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			536 500	510 000	514 000

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin tammi-syyskuussa 6,0 milj. euroa, josta kolmannen neljänneksen aikana 0,7 milj. euroa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun lopussa 256,0 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,6 milj. euroa ja 159,7 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Syyskuun 2011 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 25,9 milj. euroa, josta vuoden kolmannella neljänneksellä 7,3 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin City-Centerin ja kauppakeskus Zeppelinin kunnostamiseen.

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

	City-Center	Kauppakeskus Zeppelin	Ruoholahden Kuntotalo
<i>Kokonaisinvestointi, M€</i>	125,0*)	18,0	23,5
<i>Investoitu 30.9.2011 mennessä, M€</i>	107,0*)	9,5	0,4
<i>Aktivoidut korkokulut 30.9.2011 mennessä, M€</i>	12,2	0,1	-
<i>Valmistumisaika</i>	2012	marraskuu 2011	huhtikuu 2013

*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

Citycenter –projektissa korttelin toisen vaiheen rakennustyöt ovat loppusuoralla. Hankkeen kolmannen ja viimeisen vaiheen, joka käsittää Keskuskadun puoleiset liiketilat, rakentaminen on käynnissä. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Oulun seudulla sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennushanke etenee suunnitelmien mukaan. Kauppakeskukseen rakennetaan noin 4 000 m² uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 m² tilaa erikoiskaupan käyttöön. Kauppakeskukseen valmistuvat uudet tilat on täyteen vuokrattu. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 milj. euroa ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis marraskuun 2011 alkupuolella.

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta n. 10 milj. eurolla. Kiinteistöön tehdään noin 6,5 milj. euron lisäinvestointi, jolla kohteesta saadaan

nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Hanke valmistuu vuoden 2011 lopussa, ja hanke on lähes täyteen vuokrattu.

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

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

Venäjä

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	6,0	6,4	18,6	17,8	23,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	4,7	5,0	14,1	13,4	17,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	4,8	-1,3	26,5	19,1	36,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			98,8	93,3	96,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			219,6	190,2	204,2
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			14,4	8,0	21,7
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			46 500	46 500	46 500

Tammi-syyskuussa 2011 Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä 18,4 milj. euroa, johtui pääasiassa vuoden toisen neljänneksen arvioinnissa toteutuneista tuottovaatimusten muutoksista. Lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat valuuttakurssien muutos, joka tammi-syyskuussa oli -3,8 milj. euroa.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa ja OOO Adastra –kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 30.9.2011 oli 2,4 (3,1) vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta 30.9.2011	% vuokratuotosta 30.9.2010
<i>1. vuoden sisällä</i>	44,2	32,5
<i>2. vuoden sisällä</i>	9,1	13,5
<i>3. vuoden sisällä</i>	14,0	8,7
<i>4. vuoden sisällä</i>	5,8	14,2
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,7	5,2
<i>6. vuoden sisällä</i>	13,2	5,8
<i>6. vuoden jälkeen</i>	7,1	20,1

Kiinteistörahastot

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

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	1,6	1,6	4,8	5,3	7,2
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,2	1,2	3,8	4,2	5,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	1,3	1,4	1,2	3,2	4,2

Katsauskauden lopussa käyvän arvon arvostus tehtiin First Top LuxCo-rahastossa. Käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa -2,9 (-1,4) milj. euroa ja heinä-syyskuussa -0,4 (0,0) milj. euroa. Arvioinnin teki Jones Lang LaSalle. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet esitetään konsernin tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tammi-syyskuussa 4,5 (4,2) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 1,6 (1,3) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.9.2011 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 92,4 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Syyskuun 2011 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 184,7 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekoko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo 30.9.2011 oli 170,0 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 155 milj. euroa, manageerauksesta.

Syyskuussa Sponda solmi sopimuksen SRV:n, Ilmarisen, Eteran ja Onvestin kanssa Russian Invest -nimisen sijoitusyhtiön perustamisesta Venäjälle. Perustettava kiinteistösijoitusyhtiö tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistösijoitushankkeisiin. Hankkeiden kehittämisestä ja markkinoinnista vastaa SRV, joka toimii myös sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektijohtourakoitsijana. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 miljoonaa euroa sijoitusyhtiöön. Sponda, Ilmarinen ja SRV omistavat kukin 27 prosenttia perustettavasta yhtiöstä. Eteran omistusosuus on noin 13 prosenttia ja Onvestin osuus noin 5 prosenttia. Pääomat sitoutuvat vasta, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty.

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 78,0 (30.9.2010: 86,3) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -200,5 (-20,0) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 120,4 (-60,9) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -55,2 (-45,1) milj. euroa. Rahoituskuluihin sisältyy 5,7 milj. euroa korkokatto-optioiden realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Ilman korkokatto-optioiden käyvän arvon muutosta rahoitustuotot ja -kulut olivat -49,5 milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 2,6 (3,5) euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.9.2011 oli 38 (30.9.2010: 38) % ja nettovelkaantumisaste 138 (136) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 740,6 (1 580,5) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,7 (2,4) vuotta. Keskikorko oli 4,0 (3,9) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 80 (70) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (2,2) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,8 (3,0).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 30.9.2011 yhteensä 725 milj. euron syndikoiduista lainoista, 170 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 226 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 620 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 425 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141 milj. euroa eli 4,3 % konsernin taseesta.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 121 (124) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 109 (112). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.9.2011 yhteensä 125 (120) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 112 (108). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella -16,5 (-15,0) 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 keskimurssi tammi-syyskuussa 2011 oli 3,51 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,17 euroa ja alin 2,71 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 113,8 milj. kappaletta 400,8 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.9.2011 oli 2,82 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 798,2 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2011 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Spondan hallitus päätti antaa osana Fennia-korttelin kauppahintaa Suomi-yhtiölle suunnatulla annilla 5.500.000 uutta Spondan osaketta tämän osakeantivaltuuden perusteella. Suomi-yhtiö merkitsi kaikki osakkeet 4,00 euron osakekohtaisella merkintähinnalla. Uudet osakkeet otettiin arvo-osuusjärjestelmään ja julkisen kaupan kohteeksi Nasdaq OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla 6.5.2011.

Tammi-syyskuussa 2011 Sponda teki liputusilmoituksen seuraavasti:

- 29.4.2011: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 14,89 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 30.9.2011 yhteensä 9 196 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	57 909 667	20,5
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	137 119 002	48,4
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	11 613 918	4,1
<i>Kotitaloudet</i>	22 733 724	8,0
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 691 870	16,5
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	4 225 396	1,5
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 781 885	1,0
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Hallitus ja tilintarkastajat

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

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Erkki Virtanen on riippumaton yhtiöstä.

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

Hallituksen valiokunnat

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

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

Johto

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

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastomuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisista painopistealueista.

Vuodelle 2011 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritystasolla liittyvät mm. energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omistamissa kiinteistöissä, matalaenergiakonseptin käyttöönottoon Spondan rakennuttamissa uudiskohteissa, ympäristörasitteiden pienentämiseen sekä terveellisen ja viihtyisän työympäristön luomiseen asiakkaalle. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennetaan Spondan

omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitteena on laskea kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusta.

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

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuonna 2011 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö pysyy nykyisellä tasolla vuoden loppuun. Näkymien muutos aiempaan johtuu yleisen taloudellisen tilanteen heikkenemisestä Suomessa ja maailmalla.

Vuoden 2011 nettotuottojen arvioidaan kasvavan yli 4 % vuoteen 2010 verrattuna. Nousun syitä ovat arvioitu vajaakäytön lasku, vuoden aikana valmistuvat kiinteistökehityskohteet ja kiinteistöjen ostot.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Sponda arvioi, että kuluvalle tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat talouden ennakoitua hitaammasta kasvusta, ja liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen.

Suomen talous kehittyi edelleen positiivisesti, mutta maailmantalouden epävarmuus voi kuitenkin vaikuttaa Suomen talouteen sekä yritysten toimintaan ja sitä kautta lisätä toimitilojen vajaakäyttöä.

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

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

3.11.2011
Sponda Oyj
Hallitus

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

Jakelu:
NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

Sponda Oyj

Konsernin tuloslaskelma M€

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	61,5	56,1	178,3	168,3	224,9
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,6	1,5	4,8	5,0	6,9
	63,1	57,7	183,3	173,6	232,1
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-15,5	-14,5	-50,5	-46,3	-61,9
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,4	-1,0	-1,1	-1,5
	-15,8	-14,9	-51,5	-47,4	-63,3
<i>Nettotuotot</i>	47,3	42,8	131,8	126,2	168,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	1,2	0,1	3,3	5,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	4,6	1,1	32,9	11,1	44,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,1	0,0	0,1	8,8	19,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,3	-0,3	-1,1	-1,0	-1,4
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,5	-4,5	-15,4	-14,0	-19,0
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,2	-0,1	0,1	0,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,1	8,1	0,2	0,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,2	-0,3	-0,1	-1,6	-2,1
<i>Liikevoitto</i>	47,1	40,2	154,6	133,2	216,2
<i>Rahoitustuotot</i>	6,2	0,9	14,5	1,5	1,7
<i>Rahoituskulut</i>	-29,0	-14,7	-69,8	-46,5	-60,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-22,9	-13,8	-55,2	-45,1	-58,5
<i>Voitto ennen veroja</i>	24,3	26,4	99,3	88,1	157,7
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,5	-0,5	-2,1	-2,4	-3,6
<i>Laskennalliset verot</i>	-5,2	-6,5	-20,1	-19,6	-33,7
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-5,7	-7,1	-22,2	-22,0	-37,3
<i>Katsauskauden voitto</i>	18,6	19,4	77,1	66,2	120,4
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	18,6	19,4	77,1	66,3	120,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutukella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,06	0,06	0,25	0,22	0,40

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	18,6	19,4	77,1	66,2	120,4
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>					
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-20,6	5,4	-8,5	-1,4	9,3
<i>Muuntoerot</i>	-0,3	-0,9	-0,2	1,2	1,4
<i>Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	5,1	-1,6	1,9	0,5	-2,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-15,8	2,9	-6,8	0,2	8,4
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	2,7	22,2	70,3	66,4	128,8
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	2,7	22,2	70,3	66,6	129,0
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2

Konsernitase
M€

	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<i>VARAT</i>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 128,8	2 795,9	2 870,6
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	67,0	56,9	59,8
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,2	13,8	13,6
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,6	0,4	0,4
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyriyksissä</i>	0,0	2,0	2,0
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	4,0	3,7	7,5
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	28,9	27,0	36,9
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 259,8	2 916,9	3 008,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	8,5	21,6	10,3
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	26,0	28,5	41,1
<i>Rahavarat</i>	23,8	34,7	27,0
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	58,2	84,7	78,4
<i>Varat yhteensä</i>	3 318,0	3 001,6	3 086,5

<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>			
<i>kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	0,1	0,3	0,6
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-26,9	-28,5	-20,6
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	412,0	412,0
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	434,2	352,9	407,0
	1 241,3	1 136,9	1 199,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,7	1,7	1,7
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 243,0	1 138,5	1 200,8
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 135,0	1 252,4	1 399,4
<i>Varaukset</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Muut velat</i>	44,0	37,9	25,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	228,3	194,3	221,0
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 407,2	1 484,5	1 645,9
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	605,6	328,2	173,2
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	62,1	50,4	66,5
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	667,8	378,5	239,7
<i>Velat yhteensä</i>	2 075,0	1 863,1	1 885,7
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 318,0	3 001,6	3 086,5

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-9/2011	1-9/2010	1-12/2010
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	77,1	66,2	120,4
Oikaisut	43,4	57,0	42,7
Nettokäyttöpääoman muutos	3,8	11,9	12,1
Saadut korot	1,0	0,5	0,7
Maksetut korot	-46,2	-42,8	-61,4
Muut rahoituserät	-0,1	-5,1	-10,2
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot	1,5	0,9	0,9
Maksetut/saadut verot	-2,4	-2,3	-2,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	78,0	86,3	102,6
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-201,4	-50,2	-75,9
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-10,1	-2,1	-5,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,4	-0,5
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	3,1	31,8	41,5
Luovutustulot osakkuusyhtiöistä	8,2	0,0	-
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	0,8	0,8
Investointien nettorahavirta	-200,5	-20,0	-39,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	422,4	315,1	715,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-456,9	-240,3	-600,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	207,9	-91,0	-136,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-11,4	-11,4	-11,4
Maksetut osingot	-41,6	-33,3	-33,3
Rahoituksen nettorahavirta	120,4	-60,9	-65,9
Rahavarojen muutos	-2,0	5,3	-2,7
Rahavarat kauden alussa	27,0	29,1	29,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-1,2	0,3	0,6
Rahavarat kauden lopussa	23,8	34,7	27,0

Konsernin välitilinpäätöksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastus-standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksen laatimisessa on noudatettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2010 ja lisäksi vuonna 2011 voimaan tulleita IAS/IFRS-standardimuutoksia. Näillä muutoksilla ei ole olennaista merkitystä osavuositarkastukseen.

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 31.12.2010.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin

M€

Tuloslaskelmatiedot
1-9/2011

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	97,8	29,9	31,2	1,0	18,6	4,8	0,0	183,3
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-27,5	-6,7	-10,2	-1,5	-4,6	-1,0	0,0	-51,5
Nettotuotot	70,3	23,2	21,0	-0,5	14,1	3,8	0,0	131,8
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	8,4	-0,1	8,4	0,1	14,4	1,6	0,0	32,9
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-5,4	-1,1	-1,1	-2,7	-2,0	-4,2	0,0	-16,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	7,8	7,9
Liikevoitto	73,4	22,0	28,4	-4,8	26,5	1,2	7,8	154,6
<i>Investoinnit</i>	165,8	17,5	16,6	25,9	0,6	10,1	0,3	236,8
<i>Segmentin varat</i>	1 633,8	574,5	447,6	270,5	219,6	67,0	105,0	3 318,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,7	97,4	77,8		98,3			88,2

**Tuloslaskelmatiedot
1-9/2010**

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	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
Nettotuotot	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>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	8,8	0,0	0,0	0,0	8,8
<i>V-om.kiint. arvonalennus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	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
Liikevoitto	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>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,7	98,2	74,8		93,3			87,4

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€	7-9/11	7-9/10	1-9/11	1-9/10	1-12/10
Operatiivinen tulos					
<i>Nettotuotot</i>	47,3	42,8	131,8	126,2	168,7
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	1,6	1,3	4,5	4,2	5,6
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-4,8	-4,8	-16,4	-14,9	-20,4
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	0,2	0,4	-0,5	-1,0
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-20,0	-14,9	-50,6	-45,3	-58,0
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,5	-0,5	-2,1	-2,4	-1,8
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-5,2	-6,1	-12,0	-14,8	-19,2

<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	18,4	18,0	55,7	52,5	74,0
<i>Ei-operatiivinen tulos</i>					
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	1,2	0,1	3,3	5,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	3,0	-0,3	28,4	6,8	38,8
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,1	0,0	0,1	8,8	19,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,3	7,5	-0,8	-0,8
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-2,9	1,1	-4,7	0,3	-0,5
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	0,0	-0,5	-8,1	-4,8	-14,5
<i>Ei-operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2
<i>Yhteensä</i>	0,1	1,4	21,4	13,8	46,6

Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin M€

	Q3/2011	Q2/2011	Q1/2011	Q4/2010	Q3/2010
<i>Liikevaihto</i>	63,1	61,6	58,6	58,5	57,7
<i>Nettotuotot</i>	47,3	44,9	39,6	42,5	42,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	4,6	25,2	3,1	33,4	1,1
<i>Liikevoitto</i>	47,1	70,0	37,4	83,0	40,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-22,9	-19,8	-12,6	-13,5	-13,8
<i>Katsauskauden voitto</i>	18,6	39,5	19,1	54,2	19,4
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 128,8	3 098,5	2 916,0	2 870,6	2 795,9
<i>Oma pääoma</i>	1 243,0	1 240,2	1 189,9	1 200,8	1 138,5
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	1 740,6	1 740,6	1 619,4	1 572,6	1 580,5
<i>Tulos/osake, €</i>	0,06	0,13	0,06	0,19	0,06
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,11	0,07	0,09	0,09
<i>EPRA NAV</i>	4,68	4,66	4,56	4,59	4,27
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	88,2	88,2	88,2	88,0	87,4

Sijoituskiinteistöt

M€

	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	2 870,6	2 767,5	2 767,5
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	142,3	0,5	0,8
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	84,2	49,2	76,4
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-2,2	-33,0	-37,5
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	18,4
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	2,6	3,5	4,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	31,3	8,2	40,5
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 128,8	2 795,9	2 870,6

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-syyskuussa 131,8 (126,2) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.9.2011 yhteensä 202 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m². Noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 10 % kauppakeskuksia ja 35 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

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

Vuoden 2011 kolmannen neljänneksen lopussa Spondan kiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin yhtiössä sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-syyskuussa 2011 oli 31,3 (8,2) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 3,3 (-0,3) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien muutokset sekä kiinteistökehityksestä saatu kehitysvoitto. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Merkittävimmät investointisitoumukset

Citycenter –projektissa korttelin toisen vaiheen rakennustyöt ovat loppusuoralla. Hankkeen kolmannen ja viimeisen vaiheen, joka käsittää Keskuskadun puoleiset liiketilat, rakentaminen on käynnissä. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Oulun seudulla sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennushanke etenee suunnitelmien mukaan. Kauppakeskukseen rakennetaan noin 4 000 m² uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 m² tilaa erikoiskaupan käyttöön. Kauppakeskukseen valmistuvat uudet tilat on täyteen vuokrattu. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 milj. euroa ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis marraskuun 2011 alkupuolella.

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta n. 10 milj. eurolla. Kiinteistöön tehdään noin 6,5 milj. euron lisäinvestointi, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Hanke valmistuu vuoden 2011 lopussa, ja hanke on lähes täyteen vuokrattu.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen on alkanut, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan huhtikuussa 2013.

Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 23,5 milj. euroa, sisältäen tontilla sijaitsevan purettavan rakennuksen.

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€

	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,6	14,3	14,3
<i>Lisäykset</i>	0,1	0,0	0,0
<i>Vähennykset</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,5	-0,5	-0,7
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,2	13,8	13,6

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.9.2011

M€

	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	10,3	22,8	22,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,0	-1,3	-2,9
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	0,0	-	-9,6
<i>Arvon muutokset</i>	-1,8	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	8,5	21,6	10,3

Vastuositoumukset

M€

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€

	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	140,6	141,1	141,1
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,0	18,0	18,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	288,2	287,2	287,7

Vuokra- ja muut vastuut

M€

	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<i>Vuokravastuut</i>	98,5	100,9	100,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	15,6	15,7	15,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	2,8	16,2	12,9

Korkojohdannaiset	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
M€			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	1 067,6	1 002,8	822,8
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-36,3	-38,2	-27,6
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	590,0	470,0	600,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	3,0	2,5	6,2
<i>Korkotermit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermit, käypä arvo</i>	-	-	-
Valuuttajohdannaiset	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
M€			
<i>Valuuttatermit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,9	5,7	5,9
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	0,0	0,2	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,9	3,2	4,9
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	-0,2	0,0	-0,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
M€			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	337,4	-	-
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-10,7	-	-

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

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet:

	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,4	1,4	1,8
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	1,2	0,9	0,8
<i>Yhteensä</i>	2,6	2,2	2,6

Konsernin tunnusluvut

	7-9/2011	7-9/2010	1-9/2011	1-9/2010	1-12/2010
Tulos/osake, €	0,06	0,06	0,25	0,22	0,40
Omavaraisuusaste, %			38	38	39
Nettovelkaantumisaste, %			138	136	129
Osakekohtainen oma pääoma, €			3,93	3,63	3,86
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,09	0,27	0,28	0,37

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos – hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot verovaikutuksella oikaistuna <hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
Omavaraisuusaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto <hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon kohdistus + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuusperusteiset eläkekulut - Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikuttiset verot +/- Muut erät <hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo <hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), M€	=	<p>Nettotuotot</p> <p>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</p> <p>- Markkinoinnin ja hallinnon kulut</p> <p>+/- Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</p> <p>+/- Operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja - kulut</p> <p>+/- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</p> <p>+/- Operatiiviseen toimintaan liittyvien laskennallisten verojen muutos</p> <p><u>+/- Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus</u></p> <p>Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo</p>
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=	<p><u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</u></p> <p>Sijoituskiinteistöt</p> <p>- Kehityskohteet</p> <p>+ Arvioidut ostajan kulut</p>
EPRA "topped up" NYI, (oikaistu alkutuotto), %	=	<p>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</p> <p><u>+ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms</u></p> <p>Sijoituskiinteistöt</p> <p>- Kehityskohteet</p> <p>+ Arvioidut ostajan kulut</p>