

# *Osavuosisikatsaus* 1.1.–30.6.2011



**SPONDA**

## Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.6.2011

Sponda Oyj:n liikevaihto oli vuoden 2011 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana 120,2 milj. euroa (30.6.2010: 115,9 milj. euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot nousivat 84,5 (83,4) milj. euroon. Spondan liikevoitto oli 107,4 (93,0) milj. euroa. Kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste säilyi edellisen neljänneksen tasolla, ja oli 88,2 % (87,3 %).

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.6.2011 (vertailukausi 1.1.-30.6.2010)

- Liikevaihto kasvoi n. 4 % vertailukaudesta, ja oli 120,2 (115,9) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 84,5 (83,4) milj. euroa.
- Liikevoitto kasvoi 107,4 milj. euroon (93,0 milj. euroa). Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 28,3 (10,0) milj. euroa, ja Ovenian osakkeiden myynnistä aiheutunutta myyntivoittoa 7,8 milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,18 (0,19) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 098,5 (2 798,0) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,92 (3,55) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (87,3) %.
- Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2011 pysyvät muuttumattomina, nettotuottojen loppuvuoden kasvua tarkennettiin.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.4.-30.6.2011 (vertailukausi 1.4.-30.6.2010)

- Liikevaihto oli 61,6 (58,3) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 44,9 (43,0) milj. euroa.
- Liikevoitto kasvoi 70,0 milj. euroon (56,7 milj. euroa). Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 25,2 (10,1) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,11 (0,11) euroa.

### Konsernin tunnusluvut

	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	<b>61,6</b>	58,3	<b>120,2</b>	115,9	232,1
<i>Nettotuotot, M€</i>	<b>44,9</b>	43,0	<b>84,5</b>	83,4	168,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	<b>70,0</b>	56,7	<b>107,4</b>	93,0	216,2
<i>Tulos/osake, €</i>	<b>0,13</b>	0,11	<b>0,19</b>	0,15	0,40
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	<b>0,11</b>	0,11	<b>0,18</b>	0,19	0,37
<i>Nettovarallisuus/osake, €</i>			<b>3,92</b>	3,55	3,86
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			<b>38</b>	37	39
<i>Korkokate</i>			<b>2,9</b>	2,9	3,0

### EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	<b>20,0</b>	18,9	<b>37,2</b>	34,5	74,0
<i>EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €</i>	<b>0,07</b>	0,07	<b>0,13</b>	0,12	0,27
<i>EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			<b>4,66</b>	4,19	4,59
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			<b>6,32</b>	N/A	6,37
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			<b>6,32</b>	N/A	6,38

## **Toimitusjohtaja Kari Inkinen**

Spondan nettotuotot kasvoivat sekä edelliseen neljännekseen että vuoden 2010 nettotuottoihin verrattuna, ja kasvun arvioidaan jatkuvan vuoden loppuun asti. Ylläpitokulut laskivat alkuvuoden nousun jälkeen. Vajaakäyttö oli edellisen neljänneksen tasolla, mutta uskomme että vuoden 2011 loppuun mennessä saamme vajaakäyttöä pienennettyä.

Sijoituskiinteistöjemme käyvän arvon muutos oli toisella neljänneksellä 26,2 milj. euroa. Muutos johtui pääasiassa markkinavuokrien noususta ja tuottovaatimusten laskusta. Erityisen voimakasta kiinteistöjen arvonnousu oli Venäjällä.

Helsingin ydinkeskustan toimitilojen kysyntä on ollut vilkasta ja vuokrat ovat nousseet melko nopeasti. Yritykset ovat kiinnostuneita aiempaa laadukkaammista toimitiloista. Lisääntynyt kysyntä on kuitenkin vielä melko altis euroalueen ja Suomen viennin sekä tuonnin mahdollisille ongelmille.

Spondan strategiana on jatkossakin kasvaa kannattavasti. Tämä tarkoittaa sitä, että Suomessa keskitymme kiinteistökehityshankkeisiin sekä nykyisen kiinteistökannan kehittämiseen myymällä ei-strategisilla alueilla sijaitsevia kiinteistöjä ja jatkamalla prime-kohteiden ostoa. Lisäksi investoimme 1-2 % kiinteistösalkkumme arvosta strategisten kohteidemme ylläpitoon ja modernisointiin. Venäjällä etsimme potentiaalisia ostokohteita lähinnä toimisto- ja liiketilakiinteistöistä. Tavoitteemme on yhä sijoittaa Venäjälle 10-20 % yhtiön taseesta. Otamme kuitenkin huomioon Venäjän markkinoiden epävakaa luonteen, emmekä ole asettaneet sijoituksille tarkkaa aikarajaa.

## **Tulevaisuuden näkymät**

Sponda arvioi, että vuonna 2011 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö jatkaa laskuaan. Arvio perustuu ennustettuun Suomen talouden kasvuun vuonna 2011 sekä prime-alueiden parantuneeseen kysyntään.

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**

Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan kuluvana vuonna hieman alle 4 %. Kasvu tulee pääasiassa teollisuustuotannosta sekä rakentamisen volyymin noususta. Inflaation arvioidaan olevan 3,5-4,0 % vuonna 2011.

Toimistotilojen vuokrat ovat nousseet etenkin Helsingin keskustassa ja muilla prime-alueilla. Myös logistiikkatilojen prime-vuokrat ovat nousseet maltillisesti. KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan toimistovuokrien nousu on yli 6 % Helsingin ydinkeskustassa. Pääkaupunkiseudun reuna-alueilla korkea vajaakäyttö estää vuokrien nousun.

Suomen talous kehittyi edelleen positiivisesti, ja tämä heijastuu myös toimitilamarkkinoille. Maailmantalouden epävarmuus voi kuitenkin vaikuttaa Suomen talouteen sekä yritysten toimintaan ja sitä kautta toimitilojen vajaakäyttöön negatiivisesti.

## **Toimintaympäristö – Venäjä**

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

Myös 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 tämän hetkiset prime-kiinteistöjen vuokrasopimukset solmitaan Moskovassa yli USD 1000/m<sup>2</sup>/vuosi hintaan. 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 9-10,5 %. Transaktiomarkkina odottaa yhä ulkomaalaisia sijoittajia, lähes kaikki kiinteistökaupat on edelleen tehty paikallisten toimijoiden kesken.

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

### Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-30.6.2011

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-kesäkuussa 84,5 (83,4) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.6.2011 yhteensä 202 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 9 % kauppakeskuksia ja 36 % 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, jolla varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2011 toisen neljänneksen lopussa Spondan kiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-kesäkuussa 2011 oli 27,9 (8,5) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 26,2 (9,7) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien muutokset sekä tuottovaatimusten aleneminen. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta". Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa arvioi Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisistä ovat Spondan internet-sivuilla [www.sponda.fi/sijoittajat>taloudellinen\\_kehitys](http://www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen_kehitys).

### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	6,7	2,2	13,6	2,2	22,9
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	17,5	0,0	17,5	0,0	11,5
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	0,7	0,1	5,6	1,0	2,7
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-12,7	-6,4	-24,6	-12,0	-29,9
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	15,3	6,4	19,4	3,6	23,1
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-1,2	2,6	1,0	2,6	5,0

Valuuttakurssien muutos	-0,1	4,9	-4,6	11,2	5,2
Sijoituskiinteistöt yhteensä	26,2	9,7	27,9	8,5	40,5
Kiinteistörahastot	-2,6	-1,0	-2,6	-1,4	-1,7
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	1,5	1,4	2,9	2,9	5,6
Konserni yhteensä	25,2	10,1	28,3	10,0	44,4

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	116,6	63,4	20,0	20,4	0,2	12,6
<i>Ylläpitokulut</i>	-34,7	-18,9	-4,7	-7,1	-0,8	-3,2
<i>Nettovuokratuotot</i>	81,9	44,6	15,3	13,3	-0,6	9,4
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2011</i>	2 870,6	1 459,1	557,1	422,5	227,7	204,2
<i>Aktivoidut korot 2011</i>	1,7	0,0	0,0	0,1	1,4	0,2
<i>Hankinnat</i>	142,2	134,4	7,8	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	58,3	19,5	4,1	15,5	18,6	0,6
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnit</i>	-2,2	-2,2	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	27,9	8,6	-2,4	8,1	-0,1	13,7
<b><i>Sijoituskiinteistöt 30.6.2011</i></b>	<b>3 098,5</b>	<b>1 619,4</b>	<b>566,5</b>	<b>446,2</b>	<b>247,6</b>	<b>218,7</b>
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	1,0	0,6	-0,4	1,9	0,0	6,7
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	7,0	6,5	5,8	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-kesäkuussa tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	euroa/m <sup>2</sup> /kk
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	101	26 735	16,70
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	106	29 828	11,24
<i>Kauden aikana uusitut</i>	17	7 739	12,16

Alkaneet ja päättyneet sopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin segmentteihin eikä tiloihin. Vuoden toisella neljänneksellä voimaan tulleita sopimuksia kohdistui päättyneitä enemmän toimitustiloihin, missä vuokrien nousu on markkinoilla selvimmin havaittavissa.

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 liiketilakiinteistöissä -0,6 %, kauppakeskuksissa 10,6 %, logistiikkakiinteistöissä 0,4 % ja Venäjän kiinteistöissä 10,7 %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	<b>30.6.2011</b>	31.3.2011	31.12.2010	30.9.2010	30.6.2010
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	<b>88,5</b>	87,7	87,7	87,7	87,7
<i>Kauppakeskukset</i>	<b>94,3</b>	97,4	98,1	98,2	96,7
<i>Logistiikka, %</i>	<b>78,3</b>	77,8	75,8	74,8	75,9
<i>Venäjä %</i>	<b>98,3</b>	98,3	96,4	93,3	91,5
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>88,2</b>	88,2	88,0	87,4	87,3

<i>Maantieteellinen alue</i>	<b>30.6.2011</b>	31.3.2011	31.12.2010	30.9.2010	30.6.2010
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	<b>86,7</b>	88,0	89,8	89,4	88,6
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	<b>86,0</b>	85,3	84,3	84,3	84,2
<i>Turku, Tampere, Oulu</i>	<b>95,7</b>	95,7	96,8	96,0	96,7
<i>Venäjä</i>	<b>98,3</b>	98,3	96,4	93,3	91,5
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>88,2</b>	88,2	88,0	87,4	87,3

Kauppakeskus-yksikön vuokrausaste heikkeni vuoden ensimmäisen neljänneksen tilanteesta n. 3 %-yksikköä. Tämä johtui City-Centerissä olleen toimistovuokralaisen siirtymisestä Spondan toisaalla sijaitsevaan toimistokiinteistöön. Spondan kiinteistöt luokitellaan pääkäyttötarkoituksen mukaan, mistä johtuen City-Center kuuluu kokonaisuudessaan kauppakeskuksiin.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli kesäkuun 2011 lopussa 1 228 (1 225) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 119 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 267 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (10,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,6 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (3,7 % vuokratuotoista) sekä Sampo Pankki Oyj (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 32 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

<b>Toimiala</b>	<b>% nettovuokrasta</b>
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	8,74
<i>Energia</i>	0,58
<i>Julkinen sektori</i>	11,47
<i>Kauppa</i>	25,39
<i>Koulutus</i>	1,30
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	6,20
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	4,37

Media/Kustantaminen	1,63
Muut palvelut	9,17
Pankki/Sijoitus	9,55
Rakentaminen	2,26
Teollisuus/valmistus	8,59
Terveydenhuolto	3,51
Tietoliikenne	5,87
Muut	1,37

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 5,0 (4,7) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,2 (5,3) vuotta, kauppakeskusten 6,8 (5,1) vuotta ja logistiikkatilojen 4,5 (3,6) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2011	% vuokratuotosta 30.6.2010
1. vuoden sisällä	13,4	15,3
2. vuoden sisällä	11,5	10,9
3. vuoden sisällä	10,3	11,1
4. vuoden sisällä	5,3	9,5
5. vuoden sisällä	6,4	5,9
6. vuoden sisällä	9,1	4,7
6. vuoden jälkeen	30,3	29,2
Toistaiseksi voimassa olevat	13,8	13,4

### Investoinnit ja divestoinnit

Sponda myi tammi-kesäkuussa 2011 kiinteistöjä 2,2 milj. eurolla ja osti kiinteistöjä 142,2 milj. eurolla. Vuoden toisella neljänneksellä ei myyty kiinteistöjä. Katsauskaudella kiinteistöjä ostettiin 132,2 milj. eurolla, joista Fennia-kortteli oli merkittävin.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 24,6 milj. euroa, josta toisella neljänneksellä 12,7 milj. euroa. Pääosa ylläpitoinvestoinneista kohdistui Unionikatu 20-22:n peruskorjaukseen. Kiinteistökehitykseen investoitiin 33,7 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa 10,6 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön sekä Oulussa sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennukseen.

### Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
Liikevaihto, M€	33,0	30,7	63,4	61,0	122,6
Nettotuotto, M€	24,3	22,6	44,5	43,9	88,6
Liikevoitto, M€	27,8	26,3	49,5	41,9	107,1
Taloudellinen vuokrausaste -%			88,5	87,7	87,7
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			1 619,4	1 433,5	1 459,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			8,6	-0,1	14,9
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			778 000	759 500	737 000

Tammi-kesäkuussa 2011 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 2,2 milj. eurolla. Katsauskaudella kiinteistöjä ostettiin 134,4 milj. eurolla, josta huhti-kesäkuussa 124,4 milj. eurolla. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 19,1 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa toteutui 10,6 milj. euroa.

Sponda osti huhtikuussa 2011 Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomelta Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Fennia-korttelin, joka koostuu kuuden kiinteistöyhtiön koko osakekannasta sekä osuudesta Kaisaniemen metrohallia hallinnoivasta yhtiöstä. Fennia-korttelissa on toimistotilaa yhteensä noin 25.500 m<sup>2</sup> ja liiketilaa noin 14.200 m<sup>2</sup>. Kaupantekohetkellä kokonaisuuden vajaakäyttö oli noin 9,7 %. Kohteen lähtötuotto on noin 5,7 %.

Sponda maksoi kokonaisuudesta Suomi-yhtiölle velattomana kauppahintana yhteensä 122.000.000 euroa, josta kaupan allekirjoittamisen yhteydessä suoritettiin käteisellä 100.000.000 euroa vähennettynä kaupan kohteen nettovelalla. Käteissuorituksen lisäksi Spondan hallitus päätti antaa osana kauppahintaa Suomi-yhtiölle suunnatulla annilla 5.500.000 uutta Spondan osaketta 16.3.2011 pidetyn Spondan varsinaisen yhtiökokouksen antaman osakeantivaltuuden perusteella. Suomi-yhtiö merkitsi kaikki osakkeet 4,00 euron osakekohtaisella merkintähinnalla.

### Kauppakeskukset

	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	9,8	9,6	20,0	19,6	39,7
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,4	7,9	15,3	15,6	31,4
<i>Liikevoitto, M€</i>	8,8	5,0	12,1	11,0	31,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			94,3	96,7	98,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			566,5	540,2	557,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-2,4	-4,0	1,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			145 000	137 000	141 000

Huhtikuussa 2011 Sponda kasvatti omistustaan kauppakeskus Zeppelinistä 7,8 milj. eurolla. Kaupan myötä Spondan omistusosuus kauppakeskuksesta kasvoi 71,5 prosentista n. 88 prosenttiin. Katsauskaudella ei myyty kiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 0,1 milj. euroa.

### Logistiikkakiinteistöt

	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,5	9,1	20,4	18,5	36,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,4	6,4	13,3	12,1	24,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	10,1	5,6	20,8	10,4	30,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			78,3	75,9	75,8
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			446,2	398,2	422,5
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			8,1	-1,2	3,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			536 500	527 000	514 000

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin tammi-kesäkuussa 5,3 milj. euroa, josta toisen neljänneksen aikana 2,1 milj. euroa.



## Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun lopussa 247,6 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,4 milj. euroa ja 151,5 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Kesäkuun 2011 lopussa Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 18,6 milj. euroa, josta vuoden toisella neljänneksellä 7,5 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin City-Centerin ja kauppakeskus Zeppelinin rakennuttamiseen.

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

	City-Center	Kauppakeskus Zeppelin
<i>Kokonaisinvestointi, M€</i>	125,0*)	18,0
<i>Investoitu 30.6.2011 mennessä, M€</i>	100,2*)	4,0
<i>Aktivoidut korkokulut 30.6.2011 mennessä, M€</i>	11,5	-
<i>Valmistumisaika</i>	2012	loppuvuosi 2011

\*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalle rakennettava toimistotalo on valmis, ja sen vuokrannut Evli-pankki muutti kiinteistöön heinäkuussa 2011. Hankkeen kolmannen ja viimeisen vaiheen, joka käsittää Keskuskadun puoleiset liiketilat, rakentaminen on aloitettu. Koko City-Centerin 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 m<sup>2</sup> uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 m<sup>2</sup> tilaa erikoiskaupan käyttöön. Kauppakeskukseen valmistuvat uudet tilat on täyteen vuokrattu. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 milj. euroa ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuoden 2011 loppupuolella.

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta n. 10 milj. eurolla. Kiinteistöön suunnitellaan noin 6,5 milj. euron lisäinvestointia, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Hanke valmistuu vuoden 2011 lopussa.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m<sup>2</sup>:n toimistotalon. Kohteen päävuokralaiseksi tulee Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen alkaa elokuussa 2011, 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 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa.

## Venäjä

	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	6,2	5,8	12,6	11,4	23,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	4,6	4,3	9,4	8,4	17,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	20,0	10,9	21,7	20,4	36,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			98,3	91,5	96,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			218,7	196,0	204,2
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			13,7	13,6	21,7
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			46 500	46 500	46 500

Tammi-kesäkuussa 2011 Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä 18,5 milj. euroa, johtui lähes kokonaan tuottovaatimusten muutoksista. Lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat valuuttakurssien muutos, joka kesäkuun lopussa oli -4,6 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 30.6.2011 oli 2,5 (3,2) vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta 30.6.2011	% vuokratuotosta 30.6.2010
1. vuoden sisällä	39,1	32,6
2. vuoden sisällä	16,9	3,8
3. vuoden sisällä	10,6	19,1
4. vuoden sisällä	5,3	11,3
5. vuoden sisällä	9,1	6,2
6. vuoden sisällä	12,4	8,0
6. vuoden jälkeen	6,6	19,0

### Kiinteistörahastot

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

Kiinteistörahastot	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
Liikevaihto, M€	1,6	1,9	3,2	3,7	7,2
Nettotuotto, M€	1,3	1,5	2,6	3,0	5,7
Liikevoitto, M€	-1,4	0,6	-0,1	1,8	4,2

Katsauskauden lopussa kiinteistörahastoista Sponda Fund I:n ja Sponda Fund II:n kiinteistöt arvioitiin käypään arvoon. Käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa -2,6 (-1,4) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa -2,6 (-1,0) milj. euroa. Arvioinnit tekivät Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet esitetään konsernin tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tammi-kesäkuussa 2,9 (2,9) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 1,5 (1,4) milj. euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liikelakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.6.2011 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 94,2 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Kesäkuun 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 tavoitekesto on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo 30.6.2011 oli 170,0 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 159 milj. euroa, managerauksesta.

### **Rahavirta ja rahoitus**

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 47,5 (30.6.2010: 50,2) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -172,7 (-19,3) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 118,8 (-43,5) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -32,4 (-31,3) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 1,7 (2,3) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.6.2011 oli 38 (30.6.2010: 37) % ja nettovelkaantumisaste 139 (142) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 740,6 (1 597,7) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,9 (2,6) vuotta. Keskikorko oli 3,9 (3,9) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 85 (70) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,5 (1,9) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,9 (2,9).

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 30.6.2011 yhteensä 705 milj. euron syndikoiduista lainoista, 171 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 238 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 627 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 445 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141 milj. euroa eli 4,3 % konsernin taseesta.

Sponda Oyj allekirjoitti 4.4.2011 sopimuksen Svenska Handelsbankenin kanssa 50 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta luottolimitistä. Limiitin marginaali ja lainan ehdot ovat samat kuin Spondan 1.11.2010 allekirjoittamassa lainasopimuksessa. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen. Laina käytetään kokonaisuudessaan olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun.

### **Henkilöstö**

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 120 (125) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 108 (112). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2011 yhteensä 123 (121) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 111 (109). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella -11,7 (-10,1) 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 keskimurssi tammi-kesäkuussa 2011 oli 3,90 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,12 euroa ja alin 3,51 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 58,9 milj. kappaletta 229,7 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.6.2011 oli 4,01 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 089,2 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-kesäkuussa 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 30.6.2011 yhteensä 9 246 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	55 480 925	19,6
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	143 610 932	50,7
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	7 863 358	2,8
<i>Kotitaloudet</i>	23 419 466	8,3
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 653 366	16,5
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 960 896	1,4
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 086 519	0,7
<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 strategisia painopistealueita.

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.

## Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuonna 2011 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö jatkaa laskuaan. Arvio perustuu ennustettuun Suomen talouden kasvuun vuonna 2011 sekä prime-alueiden parantuneeseen kysyntään.

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, ja se heijastuu myös toimitilamarkkinoille. 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.

5.8.2011  
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](http://www.sponda.fi)

Sponda Oyj

Konsernin tuloslaskelma  
M€

	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	59,8	56,3	116,8	112,2	224,9
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,7	1,9	3,2	3,5	6,9
	61,6	58,3	120,2	115,9	232,1
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-16,4	-14,9	-35,0	-31,8	-61,9
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,4	-0,7	-0,7	-1,5
	-16,7	-15,2	-35,7	-32,4	-63,3
<i>Nettotuotot</i>	44,9	43,0	84,5	83,4	168,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,1	0,9	0,1	2,1	5,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	25,2	10,1	28,3	10,0	44,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	8,5	0,0	8,8	19,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	-1,8	0,0	-1,8	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,4	-0,3	-0,8	-0,7	-1,4
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,6	-4,8	-10,9	-9,4	-19,0
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	7,9	0,1	8,0	0,1	0,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,1	-0,7	0,1	-1,3	-2,1
<i>Liikevoitto</i>	70,0	56,7	107,4	93,0	216,2
<i>Rahoitustuotot</i>	5,7	0,3	8,4	0,6	1,7
<i>Rahoituskulut</i>	-25,5	-14,9	-40,7	-31,9	-60,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-19,8	-14,7	-32,4	-31,3	-58,5
<i>Voitto ennen veroja</i>	50,2	42,1	75,1	61,7	157,7
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,8	-0,9	-1,6	-1,9	-3,6
<i>Laskennalliset verot</i>	-10,0	-8,8	-15,0	-13,0	-33,7
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-10,8	-9,7	-16,5	-14,9	-37,3
<i>Katsauskauden voitto</i>	39,5	32,4	58,6	46,8	120,4
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	39,5	32,5	58,6	47,0	120,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	-0,1	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>	0,13	0,11	0,19	0,15	0,40

**Konsernin laaja tuloslaskelma**  
M€

	4-6/11	4-6/10	1-6/11	1-6/10	1-12/10
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	<b>39,5</b>	32,4	<b>58,6</b>	46,8	120,4
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>					
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	<b>-3,8</b>	-1,3	<b>12,1</b>	-6,8	9,3
<i>Muuntoerot</i>	<b>0,1</b>	0,8	<b>0,0</b>	2,0	1,4
<i>Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	<b>1,0</b>	0,5	<b>-3,1</b>	2,1	-2,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	<b>-2,7</b>	-0,1	<b>9,0</b>	-2,6	8,4
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	<b>36,8</b>	32,3	<b>67,6</b>	44,2	128,8
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	<b>36,8</b>	32,4	<b>67,6</b>	44,3	129,0
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	<b>0,0</b>	-0,1	<b>0,0</b>	-0,2	-0,2

**Konsernitase**  
M€

	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
<b>VARAT</b>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	<b>3 098,5</b>	2 798,0	2 870,6
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	<b>65,8</b>	55,3	59,8
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	<b>13,4</b>	13,9	13,6
<i>Liikearvo</i>	<b>14,5</b>	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	<b>0,5</b>	0,2	0,4
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	<b>2,7</b>	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyryyksissä</i>	<b>0,0</b>	1,9	2,0
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	<b>8,5</b>	2,5	7,5
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	<b>26,2</b>	33,6	36,9
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	<b>3 230,2</b>	2 922,7	3 008,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	<b>8,5</b>	21,6	10,3
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	<b>24,0</b>	30,7	41,1
<i>Rahavarat</i>	<b>20,8</b>	18,2	27,0



<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	<b>53,3</b>	70,5	78,4
<i>Varat yhteensä</i>	<b>3 283,5</b>	2 993,2	3 086,5
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	<b>111,0</b>	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	<b>159,5</b>	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	<b>0,7</b>	1,4	0,6
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	<b>-11,6</b>	-32,4	-20,6
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	<b>0,6</b>	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	<b>433,8</b>	412,0	412,0
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	<b>129,0</b>	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	<b>415,6</b>	333,3	407,0
	<b>1 238,5</b>	1 114,4	1 199,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	<b>1,7</b>	1,7	1,7
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	<b>1 240,2</b>	1 116,1	1 200,8
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	<b>1 173,2</b>	1 258,5	1 399,4
<i>Varaukset</i>	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<i>Muut velat</i>	<b>19,1</b>	41,1	25,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	<b>225,4</b>	192,7	221,0
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	<b>1 417,8</b>	1 492,4	1 645,9
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	<b>567,4</b>	339,2	173,2
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	<b>58,2</b>	45,5	66,5
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	<b>625,5</b>	384,7	239,7
<i>Velat yhteensä</i>	<b>2 043,3</b>	1 877,0	1 885,7
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	<b>3 283,5</b>	2 993,2	3 086,5

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

	1-6/2011	1-6/2010	1-12/2010
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	58,6	46,8	120,4
Oikaisut	17,7	37,2	42,7
Nettokäyttöpääoman muutos	6,7	0,7	12,1
Saadut korot	0,4	0,4	0,7
Maksetut korot	-34,0	-29,2	-61,4
Muut rahoituserät	-1,6	-5,0	-10,2
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot	1,5	0,9	0,9
Maksetut/saadut verot	-1,7	-1,6	-2,7
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	<b>47,5</b>	50,2	102,6
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-174,4	-30,4	-75,9
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-8,5	-0,5	-5,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,2	-0,5
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	2,2	11,0	41,5
Luovutustulot osakkuusyhtiöistä	8,2	-	-
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	0,8	0,8
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<b>-172,7</b>	-19,3	-39,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	287,4	315,1	715,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-335,2	-240,2	-600,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	219,5	-73,7	-136,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-11,4	-11,4	-11,4
Maksetut osingot	-41,6	-33,3	-33,3
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<b>118,8</b>	-43,5	-65,9
<i>Rahavarojen muutos</i>			
Rahavarat kauden alussa	27,0	29,1	29,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,2	1,7	0,6
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	<b>20,8</b>	18,2	27,0

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista**  
**M€**

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2009</i>	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6
<i>Katsauskauden laaja tulos</i>			2,4	-5,0				47,0	44,3	-0,2	44,2
<i>Osingonjako</i>								-33,3	-33,3		-33,3
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelka- kirjalainan maksetut korot</i>								-8,4	-8,4	0,0	-8,4
<i>Muutos</i>								0,1	0,1		
<i>Oma pääoma 31.3.2010</i>	111,0	159,5	1,4	-32,4	0,6	412,0	129,0	333,3	1 114,4	1,7	1 116,1
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostusrahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2010</i>	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8
<i>Katsauskauden laaja tulos</i>			0,0	9,0				58,6	67,6	0,0	67,6
<i>Osingonjako</i>								-41,6	-41,6		-41,6
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirja- lainan maksetut korot</i>								-8,4	-8,4		-8,4
<i>Osakeanti</i>						21,7			21,7		
<i>Muutos</i>								0,1	0,1		0,1
<i>Oma pääoma 30.6.2011</i>	111,0	159,5	0,7	-11,6	0,6	433,8	129,0	415,6	1 238,5	1,7	1 240,2

## Konsernin välitilinpäätöksen liitetiedot

### Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset -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

1-6/2011

	Toimisto- ja liike-tilat	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	<b>63,4</b>	<b>20,0</b>	<b>20,4</b>	<b>0,5</b>	<b>12,6</b>	<b>3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>120,2</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-18,9	-4,7	-7,1	-1,1	-3,2	-0,7	0,0	-35,7
<i>Nettotuotot</i>	<b>44,5</b>	<b>15,3</b>	<b>13,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>9,4</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>84,5</b>
<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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Arvonalennus 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>	8,6	-2,4	8,1	-0,1	13,7	0,3	0,0	28,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-3,8	-0,8	-0,8	-2,0	-1,4	-3,0	0,0	-11,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	7,8	8,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>49,5</b>	<b>12,1</b>	<b>20,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>21,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>7,8</b>	<b>107,4</b>
<i>Investoinnit</i>	153,9	11,9	15,6	18,6	0,6	8,5	0,0	209,1
<i>Segmentin varat</i>	1 622,1	566,5	446,2	262,1	218,7	65,8	102,1	3 283,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,7	97,4	77,8		98,3			88,2

**Tuloslaskelmatiedot  
1-6/2010**

	Toimisto- ja liiketilat	Kaupp- keskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	<b>61,0</b>	<b>19,6</b>	<b>18,5</b>	<b>1,6</b>	<b>11,4</b>	<b>3,7</b>	<b>0,0</b>	<b>115,9</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-17,2	-4,0	-6,4	-1,2	-3,0	-0,7	0,0	-32,4
<i>Nettotuotot</i>	<b>43,9</b>	<b>15,6</b>	<b>12,1</b>	<b>0,5</b>	<b>8,4</b>	<b>3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>83,4</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,2	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	2,1
<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	8,7	0,0	0,0	0,0	8,8
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-0,1	-4,0	-1,2	0,2	13,6	1,5	0,0	10,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-3,2	-0,6	-0,5	-1,6	-1,4	-2,7	0,0	-10,1
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-1,1	-0,1	0,0	0,0	-1,2
<b><i>Liikevoitto</i></b>	<b>41,9</b>	<b>11,0</b>	<b>10,4</b>	<b>7,5</b>	<b>20,4</b>	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>93,0</b>
<i>Investoinnit</i>	11,0	0,6	3,6	14,7	0,6	0,5	0,3	31,3
<i>Segmentin varat</i>	1 436,2	540,2	398,2	244,7	196,0	55,3	122,6	2 993,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,7	96,7	75,9		91,5			87,3

**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 erinä.

<b>M€</b>	<b>4-6/11</b>	4-6/10	<b>1-6/11</b>	1-6/10	1-12/10
<i>Operatiivinen tulos</i>					
<i>Nettotuotot</i>	<b>44,9</b>	43,0	<b>84,5</b>	83,4	168,7
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto- osuudet</i>	<b>1,5</b>	1,4	<b>2,9</b>	2,9	5,6
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	<b>-6,0</b>	-5,2	<b>-11,7</b>	-10,1	-20,4
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	<b>0,1</b>	-0,4	<b>0,5</b>	-0,7	-1,0

<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	<b>-17,1</b>	-15,1	<b>-30,5</b>	-30,4	-58,0
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	<b>-0,8</b>	1,4	<b>-1,6</b>	-1,9	-1,8
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	<b>-2,5</b>	-6,3	<b>-6,8</b>	-8,7	-19,2
<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	<b>20,0</b>	18,9	<b>37,2</b>	34,5	74,0
<i>Ei-operatiivinen tulos</i>					
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	<b>-0,1</b>	0,9	<b>0,1</b>	2,1	5,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>23,7</b>	8,7	<b>25,4</b>	7,1	38,8
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	<b>0,0</b>	8,5	<b>0,0</b>	8,8	19,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos</i>	<b>-1,8</b>	0,0	<b>-1,8</b>	0,0	0,0
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	<b>7,8</b>	-0,3	<b>7,5</b>	-0,5	-0,8
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	<b>-2,7</b>	0,4	<b>-1,8</b>	-0,9	-0,5
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	<b>0,0</b>	-2,2	<b>0,0</b>	0,0	-1,8
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	<b>-7,5</b>	-2,5	<b>-8,1</b>	-4,3	-14,5
<i>Ei-operatiivinen vähemmistön osuus</i>	<b>0,0</b>	0,1	<b>0,0</b>	0,2	0,2
<i>Yhteensä</i>	<b>19,5</b>	13,6	<b>21,3</b>	12,5	46,6

### Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin M€

	<b>Q2/2011</b>	Q1/2011	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010
<i>Liikevaihto</i>	<b>61,6</b>	58,6	58,5	57,7	58,3
<i>Nettotuotot</i>	<b>44,9</b>	39,6	42,5	42,8	43,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>25,2</b>	3,1	33,4	1,1	10,1
<i>Liikevoitto</i>	<b>70,0</b>	37,4	83,0	40,2	56,7
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	<b>-19,8</b>	-12,6	-13,5	-13,8	-14,7
<i>Katsauskauden voitto</i>	<b>39,5</b>	19,1	54,2	19,4	32,4
<i>Sijoituskiinteistöt</i>					
	<b>3 098,5</b>	2 916,0	2 870,6	2 795,9	2 798,0
<i>Oma pääoma</i>	<b>1 240,2</b>	1 189,9	1 200,8	1 138,5	1 116,1
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	<b>1 740,6</b>	1 619,4	1 572,6	1 580,5	1 597,7
<i>Tulos/osake, €</i>					
	<b>0,13</b>	0,06	0,19	0,06	0,11
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>					
	<b>0,11</b>	0,07	0,09	0,09	0,11
<i>EPRA NAV</i>					
	<b>4,66</b>	4,56	4,59	4,27	4,19
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>					
	<b>88,2</b>	88,2	88,0	87,4	87,3

## Sijoituskiinteistöt M€

	30.6.2011	30.6.2010	1-12/2010
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	<b>2 870,6</b>	2 767,5	2 767,5
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	<b>142,2</b>	0,5	0,8
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	<b>58,3</b>	30,0	76,4
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	<b>-2,2</b>	-10,7	-37,5
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	<b>0,0</b>	0,0	18,4
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	<b>1,7</b>	2,3	4,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>27,9</b>	8,5	40,5
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	<b>3 098,5</b>	2 798,0	2 870,6

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat tammi-kesäkuussa 84,5 (83,4) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 16 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 30.6.2011 yhteensä 202 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 9 % kauppakeskuksia ja 36 % 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, jolla varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2011 toisen neljänneksen lopussa Spondan kiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-kesäkuussa 2011 oli 27,9 (8,5) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 26,2 (9,7) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien muutokset sekä tuottovaatimusten aleneminen. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa ”Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta”. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa arvioi Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisistä ovat Spondan internet-sivuilla [www.sponda.fi/sijoittajat>taloudellinen kehitys](http://www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen_kehitys).

### Merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalle rakennettava toimistotalo on valmis, ja sen vuokrannut Evli-pankki muutti kiinteistöön heinäkuussa 2011. Hankkeen kolmannen ja viimeisen vaiheen, joka käsittää Keskuskadun puoleiset liiketilat, rakentaminen on aloitettu. Koko City-Centerin 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 m<sup>2</sup> uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 m<sup>2</sup> tilaa erikoiskaupan käyttöön. Kauppakeskukseen valmistuvat uudet tilat on täyteen vuokrattu. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 milj. euroa ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuoden 2011 loppupuolella.

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta n. 10 milj. eurolla. Kiinteistöön suunnitellaan noin 6,5 milj. euron lisäinvestointia, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Hanke valmistuu vuoden 2011 lopussa.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m<sup>2</sup>:n toimistotalon. Kohteen päävuokralaiseksi tulee Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen alkaa elokuussa 2011, 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 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa.

#### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	30.6.2011	30.6.2010	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>	-0,3	-0,4	-0,7
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,4	13,9	13,6

#### Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.6.2011

M€

	30.6.2011	30.6.2010	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

#### Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€

	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,0	141,2	141,1



<i>Annetut kiinnitykset</i>	<b>269,2</b>	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	<b>18,9</b>	17,9	18,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	<b>288,1</b>	287,1	287,7
<b>Vuokra- ja muut vastuut</b>	<b>30.6.2011</b>	30.6.2010	31.12.2010
<b>Me</b>			
<i>Vuokravastuut</i>	<b>99,3</b>	101,7	100,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	<b>3,9</b>	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	<b>15,6</b>	15,9	15,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	<b>4,4</b>	17,8	12,9
<b>Korkojohdannaiset</b>	<b>30.6.2011</b>	30.6.2010	31.12.2010
<b>Me</b>			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	<b>1 067,8</b>	972,8	822,8
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	<b>-15,7</b>	-43,8	-27,6
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	<b>590,0</b>	437,5	600,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	<b>7,4</b>	1,1	6,2
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<b>Valuuttajohdannaiset</b>	<b>30.6.2011</b>	30.6.2010	31.12.2010
<b>Me</b>			
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	<b>5,6</b>	5,6	5,9
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	<b>0,2</b>	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	<b>4,6</b>	3,0	4,9
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	<b>-0,1</b>	-0,3	-0,1
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b>	<b>30.6.2011</b>	30.6.2010	31.12.2010
<b>Me</b>			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	<b>222,4</b>	-	-
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	<b>-6,3</b>	-	-

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

## Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet:

M€	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,0	0,9	1,8
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,9	0,4	0,8
<i>Yhteensä</i>	1,9	1,3	2,6

## Konsernin tunnusluvut

	4-6/2011	4-6/2010	1-6/2011	1-6/2010	1-12/2010
<i>Tulos/osake, €</i>	0,13	0,11	0,19	0,15	0,40
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			38	37	39
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			139	142	129
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			3,92	3,55	3,86
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,11	0,18	0,19	0,37

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot} - \text{verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
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, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

			<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Liikearvon kohdistus</li> <li>+ Hallinnon poistot</li> <li>+/- Varausten muutokset</li> <li>+/- Etuuspohjaiset eläkekulut</li> <li>- Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut</li> <li>- Kassavirtavaikutteiset verot</li> <li>+/- Muut erät</li> </ul> <hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=		Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muun oman pääoman rahasto</li> <li>+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka</li> <li>- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo</li> </ul> <hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), M€	=		Nettotuotot <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</li> <li>- Markkinoinnin ja hallinnon kulut</li> <li>+/- Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</li> <li>+/- Operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut</li> <li>+/- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</li> <li>+/- Operatiiviseen toimintaan liittyvien laskennallisten verojen muutos</li> <li>+/- Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus</li> </ul> <hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=		<hr/> <u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</u> Sijoituskiinteistöt <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kehityskohteet</li> <li>+ Arvioidut ostajan kulut</li> </ul>
EPRA "topped up" NYI, (oikaistu alkutuotto), %	=		<hr/> <u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</u> <u>+ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms</u> Sijoituskiinteistöt <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kehityskohteet</li> <li>+ Arvioidut ostajan kulut</li> </ul>