

Osavuositarkastus

1.1.–31.3.2010



SPONDA

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-31.3.2010

Sponda Oyj:n vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen liikevaihto oli 59,1 milj. euroa (1.1.-31.3.2009: 60,6 milj. euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot laskivat 41,9 (45,0) milj. euroon. Lasku johtui pääosin poikkeuksellisen runsaslumisen ja kylmän talven aiheuttamista korkeista kiinteistöjen ylläpitokuluista sekä vuoden alussa ennakoidusti päättyneistä vuokrasopimuksista. Yhtiön liikevoitto oli 36,3 (-77,8) milj. euroa.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.3.2010 (vertailukausi 1.1.-31.3.2009)

- Liikevaihto oli 59,1 (60,6) milj. euroa.
- Nettotuotot laskivat 41,9 (45,0) milj. euroon, mikä johtui pääosin ylläpitokulujen noususta poikkeuksellisen lumisen ja kylmän talven takia sekä vajaakäytön lisääntymisestä.
- Liikevoitto oli 36,3 (-77,8) milj. euroa. Lukuun sisältyy kiinteistöjen arvomuutosta -1,6 (-117,3) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 14,5 (-91,9) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,05 (-0,52) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,08 (0,18) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 768,1 (2 802,8) milj. euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake oli 4,10 (5,42) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste laski ennakoidun mukaisesti 86,2 (88,8) %:iin.

Konsernin tunnusluvut

	1-3/10	1-3/09	1-12/09
Taloudellinen vuokrausaste, %	86,2	88,8	86,6
Liikevaihto, M€	59,1	60,6	243,0
Nettotuotot, M€	41,9	45,0	181,6
Liikevoitto, M€	36,3	-77,8	-13,3
Tulos/osake, €	0,05	-0,52*	-0,35
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,08	0,18	0,45
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	3,46	4,35*	3,54
EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,10	5,42*	4,18
Omavaraisuusaste, %	37	30	37
Nettovelkaantumisaste, %	145	199	141

*) Vuoden 2009 toisen neljänneksen aikana toteutetusta osakeannista johtuen osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu IAS 33 –standardin mukaisesti.

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

”Tilojen kysyntä on vilkastunut viime vuodesta, mutta vuokrausaste Spondan pääsegmentissä, toimisto- ja liiketiloissa, laski ennakoidusti. Lasku johtui vuoden vaihteessa päättyneistä sopimuksista. Ilahduttavaa on logistiikkatilojen, erityisesti Vuosaaren sataman logistiikkarakennuksen, vuokrausasteen positiivinen kehittyminen vuoden alusta.

Spondan liikevaihto laski vain hieman, vaikka kiinteistöjä on myyty alkuvuoden aikana ja vajaakäyttö on kasvanut. Spondan nettovuokratuotot laskivat lähinnä kovasta talvesta johtuneiden ylläpitokulujen kasvun ja lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Positiivista on se, että Spondan kiinteistöissä solmittujen vuokrasopimusten perusteella kaikkien kiinteistötyyppien vuokrien lasku on pysähtynyt.

Kiinteistökehitystoiminta aktivoitui vuoden 2010 alussa kun sekä City-Centerin toimistorakennuksen että Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen ja toimistotilojen rakennustyöt käynnistyivät. Näistä Hakkilan tuotantolaitos valmistuu ensimmäisenä, ja sen arvioitu käyttöönotto on vuoden 2011 alussa.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että yhtiön toimitilojen taloudellinen vuokrausaste ei laske enää toisen neljänneksen 2010 aikana. Vuokrausasteen odotetaan kääntyvän nousuun vuoden 2010 kuluessa. Arvio perustuu yhtiön tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin sekä ennustettuun Suomen talouden kasvuun vuonna 2010.

Vuoden 2010 nettotuottojen arvioidaan jäävän vuoden 2009 nettotuotoista. Laskun syynä ovat sekä suunnitellut kiinteistömyynnit että vuonna 2009 alkanut ja vuoden 2010 alkupuolella jatkunut vuokrausasteen lasku.

Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

Sponda Oyj tiedotti 1.11.2007 osavuositarkastuksen yhteydessä, että verottaja oli päättänyt poiketa Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli Oy) verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta ja katsonut yhtiön verotettavaksi tuloksi 192 milj. euroa. Asia liittyy Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettuihin tappioihin, joita oli verovuosilta 1996 - 1999 yhteensä noin 558 milj. euroa.

Lain mukaan yhtiön tappioita ei vähennetä, jos tappiovuoden aikana tai sen jälkeen yli puolet sen osakkeista vaihtaa omistajaa. Verotuksen toimittava verovirasto voi kuitenkin erityisistä syistä myöntää oikeuden tappioiden vähentämiseen omistajanvaihdoksesta huolimatta. Kapiteeli Oy:lle myönnettiin 29.9.2006 ja 13.12.2006 poikkeusluvut tappioiden vähentämiseen. Sponda Oyj osti 14.12.2006 toteutetulle kaupalle Kapiteeli Oy:n koko osakekannan.

Käsitellessään Sponda Kiinteistöt Oy:n vuoden 2006 veroilmoitusta verottaja katsoi, etteivät myönnettyt poikkeusluvut olisikaan voimassa, koska verottajan mukaan yhtiön henkilöstön siirryttyä emoyhtiö Sponda Oyj:n palvelukseen, ei Sponda Kiinteistöt Oy:n toiminnan voida katsoa jatkuneen poikkeuslupapäätöksessä kuvatulla tavalla. Yhtiön käsityksen mukaan verottajan kanta on virheellinen, koska kyseessä on vain palkanmaksun siirtäminen konsernin emoyhtiöön, yhtiön liiketoiminnan jatkuessa entisellään.

Sponda Kiinteistöt Oy:n oikaisuvaatimuksesta Uudenmaan verotuksen oikaisulautakunta muutti yksimielisesti verottajan päätöksen ja hyväksyi vahvistettujen tappioiden vähennysoikeuden. Helsingin hallinto-oikeus hyväksyi 14.9.2009 äänestyspäätöksellään 2-1 veroasiamiehen oikaisulautakunnan päätöksestä tekemän valituksen. Yhtiö on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden antaman valitusosoituksen mukaan valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää valituslupaa. Yhtiön käyttämien asiantuntijoiden mukaan valituslupaa ei tarvita ja asiassa on joka tapauksessa olemassa perusteet valitusluvan myöntämiselle. Yhtiön saamien tietojen mukaan on mahdollista, että korkeimman hallinto-oikeuden päätös pääasiassa saadaan kesään 2010 mennessä.

Uudenmaan yritysveroimisto on oikaissut Sponda Kiinteistöt Oy:n vuoden 2006 verotuksen maksuunpanon, yhteensä 53,8 milj. euron osalta ja konserniverokeskus on oikaissut Sponda Kiinteistöt Oy:n vuoden 2007 verotuksen yhteensä 59,7 milj. euron ja vuoden 2008 verotuksen yhteensä 26,4 milj. euron osalta. Vuosilta 2006 - 2008 oikaistuja veroja on yhteensä 131 milj. euroa ja yhteisökorkoja 8,9 milj. euroa eli yhteensä 139,9 milj. euroa. Oikaistuille määriksi lasketaan viivekorkoa, joka on 1.1.2010 alkaen 7 %. Viivekorkoa lasketaan vuoden 2006 verojen osalta 15.12.2009 lukien ja vuosien 2007 ja 2008 osalta 21.1.2010 lukien. Viivekorkoa ensimmäisen neljänneksen aikana kertyi noin 2,0 milj. euroa.

Korkeimman hallinto-oikeuden antaman keskeytysmääräyksen ja konserniverokeskuksen tekemän kieltopäätöksen takia yhtiön ei kuitenkaan tarvitse maksaa veroja ennen kuin hallinto-oikeuden päätöksestä tehty valitus on ratkaistu. Koska yhtiön ei tarvitse maksaa veroja hallinto-oikeuden päätöksen perusteella, ei Sponda Kiinteistöt Oy kirjaa verokulua asian ollessa kesken, vaan ilmoittaa veroasian tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Mikäli korkein hallinto-oikeus ei muuttaisi hallinto-oikeuden päätöstä, aiheutuisi yhtiölle vuodelta 2006 noin 49,9 milj. euron, vuodelta 2007 noin 55,8 milj. euron ja vuodelta 2008 noin 25,3 milj. euron eli yhteensä vuosilta 2006 – 2008 noin 131,0 milj. euron verokulu, jonka määrän yhtiö joutuisi maksamaan. Sponda Kiinteistöt Oy käytti vuonna 2009 vanhenevia vahvistettuja tappiota 54,4 milj. euroa, mistä aiheutuisi noin 14,1 milj. euron verot. Lisäksi yhtiö joutuisi maksamaan noin 8,9 milj. euroa yhteisökorkoa ja vuoden 2006 verojen osalta 15.12.2009 lukien ja vuosien 2007 ja 2008 osalta 21.1.2010 lukien viivekorkoa maksupäivään saakka. Yhtiö on arvioinut korkojen määräksi yhteensä 12,8 milj. euroa.

Sponda Oyj pitää käyttämiensä asiantuntijoiden lausuntojen perusteella hallinto-oikeuden päätöstä virheellisenä ja todennäköisempänä, että korkein hallinto-oikeus hyväksyy Sponda Kiinteistöt Oy:n valituksen kuin, että valitus hylättäisiin. Mikäli yhtiö joutuisi maksamaan veroja hallinto-oikeuden päätöksen perusteella, tulee Sponda Kiinteistöt Oy kirjaamaan maksupäätöstä välittömästi seuraavassa konsernin osavuositarkastuksessa tai tilinpäätöksessä verokulun korkoineen kuluksi tuloslaskelmaan. Mikäli 131,0 milj. euron verokulu ja 10,9 milj. euron korot sekä 14,1 milj. euroa vuoden 2009 veroja olisi maksettu 31.3.2010, olisi konsernin ensimmäisen neljänneksen voitto ollut -141,5 milj. euroa ja oma pääoma 936,0 milj. euroa. Mikäli maksua vastaava kirjaus olisi tehty, olisi vastaavasti osakekohtainen nettovarallisuus ollut 2,90 euroa, osakekohtainen tulos -0,51 euroa, osakekohtainen operatiivinen kassavirta -0,49 euroa ja omavaraisuusaste 31 %.

Spondalla oli 31.3.2010 käyttämättömiä, sitovia rahoituslimiittejä yhteensä 400 milj. euroa.

Toimintaympäristö – Suomi

Suomen kiinteistökauppojen volyyymi oli edelleen alhainen. Kiinteistöalouden Instituutti ry:n (KTI) mukaan vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen aikana kauppia tehtiin noin 0,2 mrd eurolla. Vuonna 2009 vastaava luku oli noin 0,3 mrd. euroa. Markkinoilla oli kotimaisten institutionaalisten sijoittajien lisäksi myös ulkomaalaisia sijoittajia.

Catella Property Oy arvioi, että vajaakäyttö oli pääkaupunkiseudun toimistotiloissa vuoden 2009 lopussa noin 12,3 %. Edelleen Catella ennustaa, että vajaakäyttö voi nousta kuluvan vuoden aikana jopa 15 %:iin. Pääkaupunkiseudun liiketiloissa vajaakäyttö oli alhainen, 3,9 %, samoin logistiikkatilojen vajaakäyttö oli matala, 4,4 %.

Markkinavuokrat ovat laskeneet jonkin verran pääkaupunkiseudulla, mutta lasku on hidastunut. Helsingin ydinkeskustan toimisto- ja liiketiloissa vuokrien lasku puolestaan on tasaantunut.

Toimintaympäristö – Venäjä

Suomen Pankki ennustaa Venäjän bruttokansantuotteen kasvuksi noin 6 % kuluvana vuonna. Ennuste perustuu Venäjän päävientituotteiden, öljyn ja muiden raaka-aineiden kysynnän kasvuun. Lisäksi rahoitusmarkkinoiden alkanut normalisoituminen edesauttaa investointien lisääntymistä Venäjälle.

Myös kiinteistömarkkinoilla havaittiin elpymisen merkkejä. Asiantuntijoiden mukaan vajaakäyttöasteet sekä Moskovassa että Pietarissa ovat vielä korkealla 20-25 %:n tasolla, mutta vuokrausmarkkinoiden odotetaan elpyvän viimeistään vuoden 2010 loppupuolella.

Liiketoiminta 1.1.-31.3.2010

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot ja hallintopalkkiot olivat katsauskauden aikana 41,9 (45,0) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 51 %, kauppakeskusten 18 %, logistiikkatilojen 14 %, Venäjä-yksikön 10 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 7 %. Spondan kaksi vuotta omistaman vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä -2,48 %, kauppakeskuksissa 1,82 % logistiikkakiinteistöissä -3,69 % ja Venäjän kiinteistöissä -2,20 %. Venäjän like-for-like vuokrat on laskettu ruplamääräisenä ilman valuuttakurssimuutoksia. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.3.2010	31.12.2009	30.9.2009	30.6.2009	31.3.2009
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	86,5	87,9	87,9	90,3	90,5
<i>Kauppakeskukset</i>	96,5	96,4	97,3	97,1	97,8
<i>Logistiikka, %</i>	76,0	74,5	75,0	76,1	78,8
<i>Venäjä %</i>	87,4	88,2	87,5	89,1	88,5
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,2	86,6	86,8	88,4	88,8
Maantieteellinen alue	31.3.2010	31.12.2009	30.9.2009	30.6.2009	31.3.2009
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	86,5	86,2	85,5	91,3	91,1
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	84,0	84,8	85,6	85,7	86,8
<i>Turku, Tampere, Oulu</i>	95,5	95,7	95,4	96,0	96,1
<i>Venäjä</i>	87,4	88,2	87,5	89,1	88,5
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,2	86,6	86,8	88,4	88,8

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli maaliskuun 2010 lopussa 1 066 (1 079) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 990 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 119 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (10,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (6,1 % vuokratuotoista), Sampo Pankki Oyj (3,9 % vuokratuotoista) sekä HOK-Elanto (3,8 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 32 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokrasta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	8,1 %
Energia	0,5 %
Julkinen sektori	10,2 %
Kauppa	27,0 %
Koulutus	1,0 %
Logistiikka/Liikenne/Kuljetus	6,8 %
Media/kustantaminen	1,7 %

Majoitus- ja ravitsemustoiminta	3,9 %
Muut palvelut	8,0 %
Pankki/Sijoitus	10,4 %
Rakentaminen	2,1 %
Teollisuus/valmistus	6,8 %
Terveystenhoito	3,9 %
Tietoliikenne	6,0 %
Muut	3,6 %

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,5 (4,6) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,0 vuotta, kauppakeskusten 4,9 vuotta ja logistiikkatilojen 3,5 vuotta. Tammi-maaliskuussa 2010 tuli voimaan uusia vuokrasopimuksia yhteensä 76 kpl (23 400 m²). Samana ajanjaksona päättyneitä sopimuksia oli 94 kpl (24 173 m²). Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta 31.3.2010	% vuokratuotosta 31.3.2009
1 vuoden sisällä	16,2	13,0
2 vuoden sisällä	11,9	13,4
3 vuoden sisällä	9,4	12,2
4 vuoden sisällä	9,9	6,9
5 vuoden sisällä	6,7	9,7
6 vuoden sisällä	4,6	5,6
yli 6 vuoden sisällä	27,5	25,5
Toistaiseksi voimassaolevat	14,0	13,7

Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 31.3.2010 yhteensä 195 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m². Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 9 % kauppakeskuksia ja 36 % logistiikkatilaa. Noin 3 % kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

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

Vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen arvot arvioitiin yhtiössä sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-maaliskuussa -1,2 (-117,3) milj. euroa ja kiinteistörahastosijoitusten käyvän arvon muutos oli -0,4 (0,0) milj. euroa. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa ylläpitokulujen nousu ja sopimuskannan lyheneminen. Maaliskuun lopussa kiinteistörahastoista First Top LuxCossa käyvät arvot arvioivat Kiinteistötaito Peltola & Co ja Jones Lang LaSalle.

Spondan kiinteistöjen voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-3/2010	1-12/2009
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	0	-54,7
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0	-49,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	0,9	-1,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-5,6	-21,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	-2,8	-8,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	0	-26,9(**)
Valuuttakurssien muutos	6,3	-5,0 (*)
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-1,2	-166,8
Rahastot	-0,4	-8,3
Konserni yhteensä	-1,6	-175,1

*) valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos 6-12/2009

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

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen tammi-maaliskuussa 2010 jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt, M€	Yhteensä	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa keskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
Vuokratuotot	54,6	29,8	10,0	9,1	0,1	5,6
Ylläpitokulut	-16,2	-8,7	-2,3	-3,4	-0,3	-1,5
Nettovuokratuotot	38,4	21,1	7,7	5,6	-0,2	4,1
Sijoituskiinteistöt 1.1.2010, sis. kum. aktivoituneet korot	2 767,5	1 425,8	543,6	396,1	220,6	181,4
Aktivoituneet korot 2010	1,1	0,0	0,0	0,0	0,9	0,2
Hankinnat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	10,1	5,3	0,1	0,5	4,1	0,1
Muut siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-9,3	-9,0	0,0	-0,3	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-1,2	-5,4	-1,3	-0,8	0,1	6,3
Sijoituskiinteistöt 31.3.2010	2 768,1	1 416,7	542,3	395,5	225,7	188,0
Käyvän arvon muutos %	-0,04	-0,38	-0,24	-0,20	0,05	3,47
Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.3.2010(*)	6,3 %	6,0 %	6,5 %	5,7 %	0,0 %	9,7 %
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	7,2	6,7	6,1	8,1	0,0	11,5

*) poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit ja divestoinnit

Vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen aikana Sponda myi sijoituskiinteistöjä yhteensä 9,3 milj. eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin katsauskaudella 5,6 milj. euroa. Spondan kiinteistökehityshankkeisiin investoitiin 4,4 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön.

Toimisto- ja liikelakiinteistöt

Toimisto- ja liikelakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 86,5 (31.3.2009: 90,5) %. Kiinteistösalkun käypä arvo 31.3.2010 oli 1 416,7 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2010 alusta oli -5,4 milj. euroa. Toimisto- ja liikelakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli noin 760 000 m², josta toimistotilojen osuus oli noin 72 % ja liikelilojen osuus 28 %. Segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat katsauskaudella seuraavat:

<i>Me</i>	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Liikevaihto</i>	30,3	32,8	129,0
<i>Nettotuotto</i>	21,3	24,1	96,3
<i>Liikevoitto</i>	15,6	-8,6	46,5

Vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen aikana Sponda myi toimisto- ja liikelakiinteistöjä 9,0 milj. eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit ylläpitoon olivat katsauskauden loppuun mennessä 5,4 milj. euroa.

Kauppakeskukset

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,5 (97,8) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli 542,3 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2010 alusta oli -1,3 milj. euroa. Kauppakeskusten yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala oli noin 140 000 m². Segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat katsauskaudella seuraavasti:

<i>Me</i>	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Liikevaihto</i>	10,0	8,3	39,3
<i>Nettotuotto</i>	7,7	6,3	31,4
<i>Liikevoitto</i>	6,0	-1,5	18,7

Tammi-maaliskuussa 2010 segmentillä ei ollut merkittäviä investointeja kiinteistöjen ylläpitoon eikä uushankintoihin.

Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 76,0 (78,8) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli maaliskuun 2010 lopussa 395,5 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos oli vuoden 2010 alusta -0,8 milj. euroa. Logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 530 000 m². Segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

<i>Me</i>	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Liikevaihto</i>	9,4	10,4	38,6
<i>Nettotuotto</i>	5,7	7,2	27,4
<i>Liikevoitto</i>	4,8	-8,0	-4,5

Vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 0,3 milj. eurolla. Uusia kiinteistöjä ei ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuoden alusta 0,1 milj. euroa ja kiinteistökehitykseen 0,4 milj. euroa. Kiinteistökehitysinvestoinnit kohdistuivat Metso Automationille rakennettavaan tuotantolaitokseen Vantaan Hakkilassa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2010 lopussa 225,7 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 89,7 milj. euroa ja loput, 136,0 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin investoitiin yhteensä 4,1 milj. euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center –projektiin ja Turun ABC-aseman rakentamiseen.

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

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalla käynnistyivät toimistotalon rakennustyöt, ja uusia liiketiloja rakennetaan liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannen tilalle kolmanteen kerrokseen. Lisäksi maanalaisten huoltotilojen rakennustyöt ovat käynnissä. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

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

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen lopullista investointipäätöstä ei ole tehty.

Venäjä

Katsauskauden lopussa Venäjä-yksikön taloudellinen vuokrausaste oli 87,4 (88,5) %. Kiinteistösalkun käypä arvo oli 188,0 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2010 alusta oli 6,3 milj. euroa, mikä johtui lähes kokonaan kurssimuutoksista. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen käypä arvo arvioitiin Spondassa sisäisesti.

Investoinnit kiinteistökehitykseen ja kiinteistöjen ylläpitoon olivat yhteensä 0,1 milj. euroa.

Segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat seuraavasti:

<i>Me</i>	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Liikevaihto</i>	5,6	5,7	21,8
<i>Nettotuotto</i>	4,1	4,4	16,4
<i>Liikevoitto</i>	9,5	-59,8	-70,4

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western

Realty (Ducat II) ja OOO Adastra –kiinteistöjä Moskovassa ja Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.3.2010 Venäjällä oli 3,2 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta 31.3.2010	% vuokratuotosta 31.3.2009
1 v.	37,2	21,3
2 v.	3,5	5,0
3 v.	16,2	11,5
4 v.	10,8	11,2
5 v.	8,9	15,5
6 v.	3,6	15,6
yli 6 v.	19,8	19,9

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

Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana kolmessa kiinteistörahastossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä sekä Sponda Fund II Ky:ssä. Sponda vastaa sekä rahastojen että niiden hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. First Top LuxCon kiinteistökannan arvioivat Kiinteistötaito Peltola & Co ja Jones Lang LaSalle maaliskuun 2010 lopussa.

Segmentin liikevaihto (sisältäen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet), nettotuotot ja liikevoitto olivat:

<i>Me</i>	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Liikevaihto</i>	3,2	3,1	12,7
<i>Nettotuotto</i>	2,9	2,6	10,9
<i>Liikevoitto</i>	1,2	1,1	-3,6

Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet jakautuivat seuraavasti:

<i>M€</i>	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Hallintopalkkiot</i>	1,6	1,7	6,6
<i>Voitto-osuudet</i>	1,4	1,4	5,8
	3,1	3,1	12,4

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.3.2010 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 104,1 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Maaliskuun 2010 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 186,4 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 31.3.2010 oli 95,8 milj. euroa.

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

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli tammi-maaliskuussa 2010 16,1 (31.3.2009: 25,2) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli 0,4 (-13,5) ja rahoituksen nettorahavirta oli -19,5 (-14,1) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -16,6 (-19,0) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 1,1 (0,9) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli 31.3.2010 37 (31.3.2009: 30) % ja nettovelkaantumisaste 145 (199) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 610,4 (1 814,4) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,5 (2,8) vuotta. Keskikorko oli 3,8 (3,6) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 67 %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,8 (1,8) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,9 (2,2).

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 31.3.2010 nimellisarvoltaan yhteensä 570 milj. euron syndikoiduista lainoista, 250 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 117 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 677 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 400 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,2 milj. euroa eli 4,7 % konsernin taseesta.

Sponda Oyj allekirjoitti tammikuussa 2010 jatkosopimuksen Sampo Pankki Oyj:n kanssa 57,6 milj. euron 3-vuotisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua lyhytaikaista projektilainaa. Lainan marginaali vastaa nykyistä markkinatasoa ja lainan ehdot säilyvät muuttumattomina.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 127 (135) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 113 (120). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2010 yhteensä 125 (134) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 113 (120). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella 4,9 (5,4) 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.

Sponda Oyj:n hallitus päätti uudistaa maaliskuussa 2010 yhtiön vuonna 2009 käyttöön ottamaa pitkäjänteistä kannustinjärjestelmää pidentämällä järjestelmän ansaintajaksoja. Pidentäminen tapahtuu vaiheittain vuoteen 2012 mennessä siten, että nykyisten vuoden mittaisten ansaintajaksojen osuus pienenee vuosittain ja uusien kolmen vuoden ansaintajaksojen osuus kasvaa vastaavasti. Järjestelmään kuuluvilla avainhenkilöillä on mahdollisuus ansaita palkkiona yhtiön osakkeita. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa

avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Järjestelmässä on kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010—2012 ja 2011—2013. Kannustinjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle asetettavat tavoitteet.

Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettavalla osuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluontoiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, jotka vanhassa järjestelmässä ovat kaksi vuotta ja uudessa järjestelmässä kolme vuotta. Tämän jälkeenkin avainhenkilöllä on velvoite työ- ja toimisuhteen aikana omistaa osakkeita ja tavoitteena on, että avainhenkilöillä on tämän järjestelmän kautta hankittuja osakkeita vähintään bruttovuosipalkan verran.

Kannustinjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka palkkion maksuhetkellä. Bruttovuosipalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuositulospalkkiota ja pitkäjänteistä palkitsemisjärjestelmää.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Ansaintajaksojen 2010 ja 2010—2012 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 750 000 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Konsernihallinto

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 Ltd ja Sponda Asset Management Oy, sekä näiden tytäryhtiöt.

Spondan osake ja osakkeenomistajat

Spondan osakkeen painotettu keskiparssi tammi-maaliskuussa 2010 oli 2,85 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,19 euroa ja alin 2,61 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 34,5 milj. kappaletta 98,3 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2010 oli 3,09 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 857,7 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 17.3.2010 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 25.3.2009 päätetyn hankintavaltuutuksen. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Tammi-maalikuussa 2010 Sponda teki liputusilmoitukset seuraavasti:

- 2.3.2010: Cohen & Steers, Inc ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 5,007 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 31.3.2010 yhteensä 9 696 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	17 679 132	6,4
Hallintarekisteröidyt	120 529 336	43,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	6 764 116	2,5

Kotitaloudet	25 881 870	9,3
Yritykset yhteensä	101 104 514	36,4
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 703 428	1,3
Ulkomaat yhteensä	1 913 066	0,7
Osakkeita yhteensä	277 575 462	100,0

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 17.3.2010. Kokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa tilikaudelta 2009 maksetaan 0,12 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 22.3.2010 ja osinko maksettiin 29.3.2010.

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6). Hallitukseen valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka suostumustensa mukaisesti nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi 60 000 euroa, varapuheenjohtajan vuosipalkkioksi 36 000 euroa ja jäsenten vuosipalkkioksi 31 200 euroa. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1. – 31.3.2010 on julkistettu. Lisäksi vahvistettiin 600 euron suuruinen kokouspalkkio kustakin kokouksesta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset.

Sponda Oyj:n tilintarkastajiksi valittiin KHT Raija-Leena Hankonen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastajaksi KTH Riitta Pyykkö seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Tilintarkastajien palkkio päätettiin maksaa laskun mukaan.

Omien osakkeiden hankkiminen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakkeita voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä enintään 13 878 000 kappaletta. Ehdotettu valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Osakkeet hankitaan julkisessa kaupankäynnissä, minkä vuoksi hankinta tapahtuu suunnatusti eli muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

Hallitus päättää omien osakkeiden hankkimisen muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoo yhtiökokouksessa 25.3.2009 päätetyn hankintavaltuutuksen.

Osakeannista päättäminen ja osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakeanti voidaan toteuttaa uusien osakkeiden antamisella tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisella. Hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää osakeannista suunnatusti eli osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen ja erityisten oikeuksien antamisesta laissa mainituin edellytyksin.

Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 27 757 000 osaketta. Ehdotettu valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista.

Hallitus voi käyttää valtuutusta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus voi käyttää valtuutusta yrityskauppojen tai muiden järjestelyiden rahoittamiseksi tai toteuttamiseksi, yhtiön pääomarakenteen vahvistamiseksi tai muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin. Valtuutusta ei kuitenkaan saa käyttää yhtiön johdon tai avainhenkilöiden kannustinohjelmien toteuttamiseksi. Hallitus valtuutetaan päättämään osakeannin ja erityisten oikeuksien antamisen muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 25.3.2009 päätetyn valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen yhtiökokouksutsua koskeva määräys muutettiin voimaantulleen osakeyhtiölain muutoksen johdosta seuraavasti:

”9 § Osallistuminen ja kutsu yhtiökokoukseen

Osakkeenomistajan on saadakseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle ennakkoon kokouksutsussa mainitulla tavalla ja aikana, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokousta.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan sanomalehti-ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä hallituksen määräämässä päivittäin ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Kutsu on julkaistava aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ennen edellä mainittua viimeistä ilmoittautumispäivää ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta. Yhtiökokouksutsu on kuitenkin toimitettava vähintään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää.”

Nimitysvaliokunnan asettaminen

Yhtiökokous päätti yhtiön suurimman osakkeenomistajan, Solidium Oy:n ehdotuksesta asettaa nimitysvaliokunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokuntaan valitaan kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajat ja valiokuntaan kuuluu lisäksi asiantuntijajäsenenä hallituksen puheenjohtaja. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin varsinaista yhtiökokousta edeltävän marraskuun 1. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle.

Suurimmat osakkeenomistajat määräytyvät niiden arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen omistustietojen perusteella, kuitenkin siten, että sellaisen omistajan, jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ilmoittaa tietyistä omistumuutoksista (liputusvelvollinen omistaja) esimerkiksi useisiin rahastoihin hajautetut omistukset lasketaan yhteen, jos omistaja ilmoittaa viimeistään 29.10.2010 kirjallisesti yhtiön hallitukselle sitä vaativansa. Nimitysvaliokunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja ja valiokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitysvaliokunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään varsinaista yhtiökokousta edeltävän helmikuun 1. päivänä.

Hallitus ja tilintarkastajat

Spondan hallituksessa on kuusi jäsentä: Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen. Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 17.3.2010 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Lauri Ratian ja varapuheenjohtajakseen Timo Korvenpään.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia ja Arja Talma ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittä-vistä osakkeenomistajista ja Erkki Virtanen on riippumaton yhtiöstä.

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

Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Arja Talma puheenjohtajaksi, Timo Korvenpää varapuheenjohtajaksi ja Erkki Virtanen jäseneksi.

Rakenne ja –palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Lauri Ratia puheenjohtajaksi, Klaus Cawén varapuheenjohtajaksi ja Tuula Entelä jäseneksi.

Johto

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

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Sponda nosti ympäristöosaamisen yritys vastuun strategiseksi painopistealueeksi vuonna 2009.

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiöllä ei ollut merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että yhtiön toimitilojen taloudellinen vuokrausaste ei laske enää toisen neljänneksen 2010 aikana. Vuokrausasteen odotetaan kääntyvän nousuun vuoden 2010 kuluessa. Arvio perustuu yhtiön tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin sekä ennustettuun Suomen talouden kasvuun vuonna 2010.

Vuoden 2010 nettotuottojen arvioidaan jäävän vuoden 2009 nettotuotoista. Laskun syynä ovat sekä suunnitellut kiinteistömyynnit että vuonna 2009 alkanut ja vuoden 2010 alkupuolella jatkunut vuokrausasteen lasku.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Sponda arvioi, että kuluvalla tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat talouden arvioidun kohentumisen lykkääntymisestä ja liittyvät taloudellisen

vuokrausasteen laskuun sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen.

Yleinen taloudellinen tilanne saattaa aiheuttaa Spondan asiakkaiden maksukyvyn heikentymistä Suomessa ja Venäjällä vuonna 2010, joka puolestaan voi laskea Spondan vuokratuottoja ja lisätä vajaakäyttöastetta yhtiön omistamissa kiinteistöissä.

Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka vaikuttavat negatiivisesti yhtiön tulokseen. Sponda suojaa tulevan valuuttamääräisen kassavirran 6 kuukautta eteenpäin.

Yhtiö voi joutua maksamaan Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettuihin tappioihin liittyvät verot kuluvan tilikauden aikana, ja tällöin yhtiö joutuisi kirjaamaan vastaavan verokulun. Tällä olisi heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja omavaraisuuteen.

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

5.5.2010
Sponda Oyj
Hallitus

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

Jakelu:
NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

Sponda Oyj

Konsernin tuloslaskelma (IFRS)

M€

	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	55,9	57,5	230,3
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet</i>	3,1	3,1	12,4
	59,1	60,6	243,0
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-16,9	-15,2	-59,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,4	-1,9
	-17,2	-15,6	-61,4
<i>Nettotuotot</i>	41,9	45,0	181,6
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,3	0,2	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-1,6	-117,3	-175,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,3	-0,2	4,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,3	-0,3	-1,5
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,6	-5,1	-20,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,2	0,8
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,6	-0,3	-2,9
<i>Liikevoitto</i>	36,3	-77,8	-13,3
<i>Rahoitustuotot</i>	0,3	0,4	2,1
<i>Rahoituskulut</i>	-16,9	-19,3	-67,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-16,6	-19,0	-65,0
<i>Voitto ennen veroja</i>	19,6	-96,7	-78,3
<i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-1,0	-0,3	-3,2
<i>Laskennalliset verot</i>	-4,2	5,2	-0,1
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-5,2	4,9	-3,3
<i>Tilikauden voitto</i>	14,5	-91,9	-81,6
<i>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	14,5	-91,9	-81,5
<i>Vähemmistölle</i>	0,0	0,0	-0,1
<i>Katsauskauden voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>	0,05	-0,52	-0,35
<i>Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>	0,04	-0,53	-0,40
<i>Hybridilainan haltijoille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>	0,01	0,02	0,05

<i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, milj. kpl</i>	277,6	178,0	230,6
<i>Operatiivinen tulos</i>	15,6	10,9	67,4
<i>Ei-operatiivinen tulos</i>	-1,1	-102,8	-148,9
Laaja tuloslaskelma (IFRS)			
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	14,5	-91,9	-81,6
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-5,5	-17,6	-10,4
<i>Muuntoerot</i>	1,2	3,8	0,7
<i>Laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	1,6	2,8	2,4
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-2,6	-11,0	-7,3
<i>Katsauskauden laaja voitto/tappio</i>	11,9	-102,9	-88,9
<i>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	11,9	-102,9	-88,8
<i>Vähemmistölle</i>	0,0	0,0	-0,1

Konsernitase (IFRS)

M€

	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	2 768,1	2 802,8	2 767,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	55,8	63,5	56,2
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	14,1	14,7	14,3
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyriyksissä</i>	2,8	2,8	2,8
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	3,8	3,9	7,4
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	39,0	59,3	41,1
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	2 901,0	2 964,3	2 906,6
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	22,8	29,4	22,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	34,2	42,0	31,6
<i>Rahavarat</i>	27,2	12,7	29,1

<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	84,1	84,1	83,6
<i>Varat yhteensä</i>	2 985,1	3 048,4	2 990,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	0,5	0,6	-0,9
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-31,5	-32,7	-27,4
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	412,0	209,7	412,0
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	309,1	325,9	328,0
	1 090,2	903,7	1 111,7
<i>Vähemmistön osuus</i>	1,8	1,7	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 092,0	905,4	1 113,6
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 393,4	1 547,7	1 287,2
<i>Varaukset</i>	0,0	0,3	0,0
<i>Muut velat</i>	37,7	41,5	30,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	193,4	207,6	193,8
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 624,5	1 797,1	1 511,4
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	217,0	266,6	310,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	51,5	79,3	54,5
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	268,5	345,9	365,2
<i>Velat yhteensä</i>	1 893,0	2 143,0	1 876,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	2 985,1	3 048,4	2 990,2
<i>Korolliset velat</i>	1 610,4	1 814,4	1 597,8

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)
M€

	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	14,5	-91,9	-81,6
Oikaisut	22,2	131,3	243,4
Nettokäyttöpääoman muutos	-4,8	13,0	19,1
Saadut korot	0,2	0,1	1,2
Maksetut korot	-11,9	-26,7	-78,4
Muut rahoituserät	-3,5	-0,6	-5,1
Saadut osingot	0,0	0,5	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot	-	-	0,5
Maksetut/saadut verot	-0,6	-0,5	-3,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	16,1	25,2	96,0
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-10,1	-27,2	-77,2
Investoinnit kiinteistörahastoihin	0,0	-2,9	-3,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,2	-0,3
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	10,6	16,9	40,6
Luovutustulot aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä	-	-	-
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	-	0,0
Investointien nettorahavirta	0,4	-13,5	-40,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Osakeannista saadut maksut	-	-	200,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	150,0	3,9	91,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-100,2	-0,2	-248,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-36,0	-17,8	-73,7
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-	-	-11,4
Maksetut osingot	-33,3	-	-
Rahoituksen nettorahavirta	-19,5	-14,1	-41,7
Rahavarojen muutos	-3,0	-2,4	13,6
Rahavarat kauden alussa	29,1	16,0	16,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	1,1	-0,9	-0,5
Rahavarat kauden lopussa	27,2	12,7	29,1

Konsernin oman pääoman muutokset
M€

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vapaan oman pääoman rahasto
<i>Oma pääoma 31.12.2008</i>	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7
<i>Tilikauden laaja tulos</i>			2,0	-13,0		
<i>Muutos</i>						
<i>Oma pääoma 31.3.2009</i>	111,0	159,5	0,6	-32,7	0,6	209,7

	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2008</i>	129,0	418,4	1 007,1	1,8	1 008,9
<i>Tilikauden laaja tulos</i>		-91,9	-102,9		-102,9
<i>Muutos</i>		-0,6	-0,6	0,0	-0,6
<i>Oma pääoma 31.3.2009</i>	129,0	325,9	903,7	1,7	905,4

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vapaan oman pääoman rahasto
<i>Oma pääoma 31.12.2009</i>	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0
<i>Tilikauden laaja tulos</i>			1,5	-4,0		
<i>Muutos</i>						
<i>Oma pääoma 31.3.2010</i>	111,0	159,5	0,5	-31,5	0,6	412,0

	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2009</i>	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6
<i>Tilikauden laaja tulos</i>		14,5	11,9		11,9
<i>Osingonjako</i>		-33,3	-33,3	0,0	-33,3
<i>Oma pääoma 31.3.2010</i>	129,0	309,1	1 090,2	1,8	1 092,0

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet

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

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

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

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Tuloslaskelmatiedot segmenteittäin

Me

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-3/2010</i>	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logi- stiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yht.
<i>Liikevaihto</i>	30,3	10,0	9,4	0,6	5,6	3,2	0,0	59,1
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-9,0	-2,3	-3,6	-0,5	-1,5	-0,3	0,0	-17,2
<i>Nettotuotot</i>	21,3	7,7	5,7	0,1	4,1	2,9	0,0	41,9
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3
<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	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-5,4	-1,3	-0,8	0,1	6,3	-0,4	0,0	-1,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-1,5	-0,3	-0,2	-0,7	-0,8	-1,3	0,0	-4,9
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,2	0,0	0,0	-0,6
<i>Liikevoitto</i>	15,6	6,0	4,8	-0,8	9,5	1,2	0,0	36,3
<i>Investoinnit</i>	5,4	0,0	0,5	4,1	0,1	0,0	0,0	10,1
<i>Segmentin varat</i>	1 419,4	542,3	395,5	240,2	188,0	55,8	143,9	2 985,1

Tuloslaskelmatiedot 1-3/2009	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa keskukset	Logi stiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahas- tot	Muut	Konser- ni yht.
<i>Liikevaihto</i>	32,8	8,3	10,4	0,4	5,7	3,1	0,0	60,6
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-8,7	-2,0	-3,2	0,0	-1,3	-0,4	0,0	-15,6
<i>Nettotuotot</i>	24,1	6,3	7,2	0,4	4,4	2,6	0,0	45,0
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
<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/ta- ppiot</i>	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-31,4	-7,5	-14,9	-0,2	-63,3	0,0	0,0	-117,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-1,5	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,5	0,0	-5,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
<i>Liikevoitto</i>	-8,6	-1,5	-8,0	-1,0	-59,8	1,1	0,0	-77,8
<i>Investoinnit</i>	3,1	12,8	0,4	3,9	0,4	2,9	0,1	23,6
<i>Segmentin varat</i>	1 436,2	546,9	431,5	207,0	198,6	63,5	164,7	3 048,4
Maantieteelliset alueet								
31.3.2010	Tuotot	Varat						
<i>Suomi</i>	53,5	2 797,1						
<i>Venäjä</i>	5,6	188,0						
<i>Yhteensä</i>	59,1	2 985,1						
31.3.2009	Tuotot	Varat						
<i>Suomi</i>	54,9	2 849,8						
<i>Venäjä</i>	5,7	198,6						
<i>Yhteensä</i>	60,6	3 048,4						

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€	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
Operatiivinen tulos			
Nettotuotot	41,9	45,0	181,6
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-4,9	-5,4	-22,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,4	0,2	-1,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-15,3	-19,9	-68,7
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,9	-0,4	-3,2
Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-4,7	-8,6	-19,1
Operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	15,6	10,9	67,4
Ei-operatiivinen tulos			
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	1,3	0,2	0,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,6	-117,3	-175,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,3	-0,2	4,0
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	-0,3	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-1,3	0,9	3,7
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,1	0,1	0,0
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	0,5	13,8	19,0
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0	0,1
Yhteensä	-1,1	-102,8	-148,9

Keskeiset tunnusluvut vuosineljänneksittäin

	Q1/2010	Q4/2009	Q3/2009	Q2/2009	Q1/2009
Liikevaihto	59,1	59,8	60,8	61,8	60,6
Nettotuotot	41,9	44,6	47,2	44,8	45,0
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos	-1,6	-14,4	-31,4	-12,0	-117,3
Liikevoitto	36,3	23,5	13,1	27,9	-77,8
Rahoitustuotot ja -kulut	-16,6	-15,4	-16,4	-14,2	-19,0
Tilikauden voitto	14,5	6,3	-6,1	10,1	-91,9
Sijoituskiinteistöt	2 768,1	2 767,5	2 768,8	2 786,2	2 802,8
Oma pääoma	1 092,0	1 113,6	1 102,5	1 112,1	905,4
Korollinen vieras pääoma	1 610,4	1 597,8	1 619,2	1 633,1	1 814,4
Tulos/osake, e	0,05	0,02	-0,02	0,05	-0,52
Operatiivinen kassavirta per osake	0,08	0,07	0,10	0,19	0,18

EPRA NAV	4,10	4,18	4,14	4,20	5,42
Taloudellinen vuokrausaste, %	86,2	86,6	86,8	88,4	88,8

Sijoituskiinteistöt M€

	31.3.2010	31.12.2009
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	2 767,5	2 915,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	10,1	53,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-9,3	-40,3
Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	0,0	0,0
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	0,0	2,0
Muut siirrot	0,0	0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	1,1	3,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,2	-166,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	2 768,1	2 767,5

Spondalla oli 31.3.2010 yhteensä 195 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m². Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 9 % kauppakeskuksia ja 36 % logistiikkatilaa. Noin 3 % kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

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

Vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen arvot arvioitiin yhtiössä sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-maaliskuussa -1,2 (31.3.2009: -117,3) milj. euroa ja kiinteistörahastojen omistamisesta kiinteistösalkussa -0,4 (0,0) milj. euroa. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa kiinteistöjen markkinavuokrissa tapahtunut lasku sekä kiinteistöjen ajamukaistamisinvestoinnit. Maaliskuun lopussa kiinteistörahastoista First Top LuxCossa käyvät arvot arvioivat Kiinteistötaito Peltola & Co ja Jones Lang LaSalle.

Merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalla käynnistyivät toimistotalon rakennustyöt, ja uusia liiketiloja rakennetaan liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannen tilalle kolmanteen kerrokseen. Lisäksi maanalaisten huoltotilojen rakennustyöt ovat käynnissä. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan n. 22 000 m²:n tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 m²:n toimisto- ja

varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen lopullista investointipäätöstä ei ole tehty.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	31.3.2010	31.3.2009
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	14,3	14,5
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,2
<i>Vähennykset</i>	0,0	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/ sijoituskiinteistöihin</i>	-	-
<i>Muut siirrot</i>	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,2	-0,1
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	14,1	14,7

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

	31.3.2010	31.3.2009
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	22,8	29,5
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,1	-0,1
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	22,8	29,4

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita M€

	31.3.2010	31.3.2009
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,2	54,1
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	109,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	17,9	17,0
<i>Annetut takaukset</i>	-	57,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	287,0	183,7
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	31.3.2010	31.3.2009
<i>Me</i>		
<i>Vuokravastuut</i>	102,5	99,8
<i>Muut vastuut</i>		
<i>Annetut kiinnitykset</i>	2,9	2,9
<i>Annetut takaukset</i>	15,8	13,4

<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	18,3	19,3
Korkojohdannaiset	31.3.2010	31.3.2009
M€		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	1 012,8	915,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-42,6	-44,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	532,5	272,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	1,7	0,4
<i>Korkotermit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Korkotermit, käypä arvo</i>	-	-
Valuuttajohdannaiset	31.3.2010	31.3.2009
M€		
<i>Valuuttatermit, nimellisarvo</i>	-	2,6
<i>Valuuttatermit, käypä arvo</i>	-	-0,1
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,2	2,7
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,2	2,7
<i>Valuuttaoptioiden käypä nettoarvo</i>	-0,2	0,0

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2010	1-3/2009	1-12/2009
<i>Tulos/osake, e</i>	0,05	-0,52*	-0,35
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	37	30	37
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	145	199	141
<i>Osakekohtainen omapääoma, €</i>	3,46	4,35*	3,54
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, e</i>	0,08	0,18	0,45
<i>EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e</i>	4,10	5,42	4,18

*) Vuoden 2009 toisen neljänneksen aikana toteutetusta osakeannista johtuen osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu IAS 33 –standardin mukaisesti.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakkeenomistajille kuuluva tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Hybridilainan haltioille kuuluva tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

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, €	=	<ul style="list-style-type: none"> Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon kohdistus + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät <hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV, osakekohtainen netto-varallisuus, €	=	<ul style="list-style-type: none"> Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta <li style="padding-left: 20px;">syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo <hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 5,6 milj.euroa tammi-maaliskuussa 2010 (2009: 5,5 milj.euroa).

<i>Johdon työsuhde-etuudet</i>	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	0,5	0,4	2,2
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,1	0,1	0,4
<i>Yhteensä</i>	0,6	0,5	2,6