

# *Osavuosisikatsaus* 1.1.–31.3.2011



**SPONDA**

## Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.2011-31.3.2011

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 58,6 milj. euroa vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä (31.3.2010: 57,6 milj. euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot laskivat 39,6 (40,4) milj. euroon. Laskuun vaikuttivat runsaslumisen talven aiheuttamat normaalia korkeammat ylläpitokulut. Spondan liikevoitto oli 37,4 (36,3) milj. euroa.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.3.2011 (vertailukausi 1.1.-31.3.2010)

- Liikevaihto oli 58,6 (57,6) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 39,6 (40,4) milj. euroa. Nettotuottoihin vaikuttivat ensimmäisen neljänneksen korkeat ylläpitokulut.
- Liikevoitto oli 37,4 (36,3) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvomuutosta 3,1 (-0,1) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,07 (0,08) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 916,0 (2 768,1) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,82 (3,46) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (86,2) %.
- Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2011 pysyvät muuttumattomina.

### Konsernin tunnusluvut

	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
Liikevaihto, M€	58,6	57,6	232,1
Nettotuotot, M€	39,6	40,4	168,7
Liikevoitto, M€	37,4	36,3	216,2
Tulos/osake, €	0,06	0,04	0,40
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,07	0,08	0,37
Nettovarallisuus/osake, €	3,82	3,46	3,86
Omavaraisuusaste, %	38	37	39
Korkokate	3,0	2,9	3,0

### EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	17,2	15,6	74,0
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,06	0,06	0,27
EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €	4,56	4,10	4,59
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,58	N/A	6,37
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %	6,59	N/A	6,38

### Toimitusjohtaja Kari Inkinen

"Spondan kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste parani edelleen vuoden 2011 ensimmäisen neljänneksen aikana. Logistiikkatilojen vuokrausasteessa oli kahden prosenttiyksikön parannus vuoden 2010 lopun tilanteesta. Positiivinen kehitys tulee pääosin Vantaan Hakkilan alueen kiinteistöistä. Venäjän kiinteistöjen vuokrausaste nousi 98,3 (31.12.2010: 96,4) %:iin, ja kiinteistöt ovat käytännössä täyteen vuokratut.

Katsauskauden jälkeen allekirjoitettiin sopimus Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Fennia-korttelin oston. Kiinteistöt sopivat erinomaisesti Spondan ydinkeskustan salkkuun. Osto vaikuttaa positiivisesti Spondan osakekohtaisiin tunnuslukuihin, ja parantaa vuoden 2011 nettotuottoja.

Sponda on strategiansa mukaan aktiivinen kiinteistökehittäjä. Ensimmäisen neljänneksen aikana valmistui tuotantolaitos ja toimistotalon saneeraus Metso Automationille Vantaan Hakkiilaan. Projekti valmistui aikataulussa. Myös yhtiön kiinteistökehitysprojekteille asetettu 15 %:n kehitysvoitto tavoite ylitettiin.

Oulussa meneillään oleva kauppakeskus Zeppelinin laajennus valmistuu kuluvan vuoden lopussa, samoin Tampereen Kauppa-Hämeen kiinteistön saneeraus. Lisäksi Helsingin keskustan suuren kehityshankkeen, City-Centerin, toinen vaihe valmistuu aikataulun mukaan kesän loppupuolella. Sponda aloittaa vuoden 2011 elokuussa Ruoholahdessa sijaitsevan toimistotalon, nk. Kuntotalon, rakentamisen ja hanke valmistuu huhtikuussa 2013.

Tulevista kiinteistökehitysprojekteista odotan, että Tampereelle rakennettavan Ratinan kauppakeskuksen investointiesitys saadaan päätettäväksi vielä ennen kesälomia. Tämä tarkoittaa sitä, että tontilla päästäisiin töihin jo loppukesästä.”

### **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 olevan vuoden 2010 nettotuottoja suuremmat. Nousun syitä ovat sekä arvioitu vajaakäytön lasku että vuoden aikana valmistuvat kiinteistökehityskohteet.

### **Toimintaympäristö - Suomi**

Konsensusennusteen mukaan Suomen BKT:n nousun arvioidaan olevan n. 4 % vuonna 2011. Nousua tukevat mm. Suomen teollisuustuotannon ja rakentamisen volyymin kasvu.

Suomen kiinteistömarkkinoilla on havaittavissa piristymistä sekä kiinteistökauppa- että vuokratoinnissa. KTI Kiinteistötieto Oy:n ennusteen mukaan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kauppiaita tehtiin noin 0,2 mrd eurolla. Vaikka määrä on viime vuoden vastaavan ajankohdan tasolla, on kohteita ja niiden ostajia selvästi aiempaa enemmän liikkeellä.

Helsingissä toimitilavuokrat ovat nousussa, erityisesti ydinkeskustan toimisto- ja liiketilojen vuokrat ovat nousseet vuoden 2010 tilanteesta. Maltillisen nousun arvioidaan jatkuvan edelleen vuonna 2011. Toimistotilojen vajaakäyttö on kääntynyt laskuun loppuvuonna 2010 ja laskun ennakoitaan jatkuvan vuonna 2011. Liiketilojen vajaakäytön ennustetaan pysyvän alhaisella tasolla. Logistiikkatilojen vajaakäytön odotetaan myös laskevan kuluvan vuoden aikana.

### **Toimintaympäristö - Venäjä**

Venäjän talouskasvun odotetaan olevan hieman yli 4 %:n tasolla vuonna 2011. Talouden kasvua tukee öljyn hinnan nousu, työttömyyden lasku sekä kuluttajien kasvanut luottamus.

Kiinteistöjen arvot ovat lähteneet maltilliseen nousuun Moskovassa. Jones Lang LaSallen arvioi toimistokiinteistöjen vajaakäytön arvioidaan olevan 14 %:n tasolla Moskovassa. Vuokrat ovat nousseet maltillisesti ja niiden arvioidaan jatkavan nousua myös kuluvana vuonna.

Pietarin toimistokiinteistöissä vajaakäyttö on 15-17 % vaihdellen kiinteistön sijainnin ja laadun mukaan. Vuokratasot ovat olleet edelleen vakaat, mutta ydinkeskustan alueella vuokrien arvioidaan nousevan maltillisesti.

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.3.2011

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 katsauskauden aikana 39,6 (40,4) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 51 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.3.2011 yhteensä 194 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Tästä noin 50 % on toimisto- ja liiketilaa, 10 % kauppakeskuksia ja 37 % 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 2011 ensimmäisen neljänneksen lopussa Spondan kiinteistöjen arvot arvioitiin yhtiössä sisäisesti. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-maaliskuussa 2011 oli 3,1 (-0,1) milj. euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa vuokrasopimusten pidentymisestä johtuvat tuottovaatimusten muutokset Suomessa ja toisaalta arvoihin vaikuttivat negatiivisesti valuuttakurssien muutokset. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

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

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt, M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakes- kukset	Logistiik- ka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	57,1	30,4	10,2	9,9	0,2	6,4
Ylläpitokulut	-18,5	-10,1	-2,3	-4,0	-0,4	-1,7
Nettovuokratuotot	38,6	20,2	7,9	5,9	-0,3	4,8

<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>	0,9	0,0	0,0	0,1	0,7	0,1
<i>Hankinnat</i>	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	35,0	8,5	0,8	14,2	11,1	0,5
<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>	1,7	3,1	-4,2	5,1	0,0	-2,4
<b><i>Sijoituskiinteistöt 31.3.2011</i></b>	<b>2 916,0</b>	<b>1 478,6</b>	<b>553,7</b>	<b>441,9</b>	<b>239,5</b>	<b>202,3</b>
<i>Käyvän arvon muutos-%</i>	0,1	0,2	-0,8	1,2	0,0	-1,2
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	7,0	6,6	5,9	8,0		10,7
<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-maaliskuussa 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>	126	74 070	12,31
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	86	23 108	15,29
<i>Kauden aikana uusitut</i>	39	40 954	15,52

Alkaneet ja päättyneet sopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin segmentteihin eikä tiloihin. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä voimaan tulleita sopimuksia kohdistui päättyneitä enemmän logistiikkakiinteistöihin, mistä johtuu matalampi vuokrataso voimaan tulleissa sopimuksissa.

Lisäksi 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 -4,1 %, kauppakeskuksissa 15,7 %, logistiikkakiinteistöissä -1,0 % ja Venäjän kiinteistöissä 11,8 %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	<b>31.3.11</b>	31.12.10	30.9.10	30.6.10	31.3.10
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	<b>87,7</b>	87,7	87,7	87,7	86,5
<i>Kauppakeskukset</i>	<b>97,4</b>	98,1	98,2	96,7	96,5
<i>Logistiikka, %</i>	<b>77,8</b>	75,8	74,8	75,9	76,0
<i>Venäjä %</i>	<b>98,3</b>	96,4	93,3	91,5	87,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>88,2</b>	88,0	87,4	87,3	86,2

<i>Maantieteellinen alue</i>	<b>31.3.11</b>	31.12.10	30.9.10	30.6.10	31.3.10
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	<b>88,0</b>	89,8	89,4	88,6	86,5
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	<b>85,3</b>	84,3	84,3	84,2	84,0
<i>Turku, Tampere, Oulu</i>	<b>95,7</b>	96,8	96,0	96,7	95,5
<i>Venäjä</i>	<b>98,3</b>	96,4	93,3	91,5	87,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>88,2</b>	88,0	87,4	87,3	86,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli maaliskuun 2011 lopussa 1 225 (1 066) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 021 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 131 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (11,1 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,8 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (3,9 % vuokratuotoista) sekä Sampo Pankki Oyj (3,8 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 34 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

<b>Toimiala</b>	<b>% nettovuokrasta</b>
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta</i>	7,89
<i>Energia</i>	0,57
<i>Julkinen sektori</i>	11,49
<i>Kauppa</i>	25,13
<i>Koulutus</i>	1,21
<i>Logistiikka/Liikenne</i>	6,38
<i>Majoitus- ja ravitsemustoiminta</i>	3,83
<i>Media/Kustantaminen</i>	1,61
<i>Muut palvelut</i>	7,74
<i>Pankki/Sijoitus</i>	9,94
<i>Rakentaminen</i>	1,85
<i>Teollisuus/valmistus</i>	9,08
<i>Terveystieteet</i>	3,71
<i>Tietoliikenne</i>	5,95
<i>Muut</i>	3,62

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 5,1 (4,5) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,4 (5,0) vuotta, kauppakeskusten 6,7 (4,9) vuotta ja logistiikkatilojen 4,5 (3,5) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2011	% vuokratuotosta 31.3.2010
<i>1. vuoden sisällä</i>	13,8	16,2
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,3	11,9
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,2	9,4
<i>4. vuoden sisällä</i>	6,4	9,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,4	6,7
<i>6. vuoden sisällä</i>	5,4	4,6
<i>6. vuoden jälkeen</i>	32,9	27,5
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,6	14,0

## Investoinnit ja divestoinnit

Sponda myi vuoden 2011 ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistöjä 2,3 milj. eurolla, joista kirjattiin 0,2 milj. euroa myyntivoittoa. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 2,2 milj. euroa. Katsauskaudella kiinteistöjä ostettiin 10,0 milj. eurolla.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 11,9 milj. euroa. Ylläpitoinvestoinnit kohdistuivat pääasiassa käynnissä olevaan Unionikatu 20-22:n peruskorjaukseen. Kiinteistökehitykseen investoitiin 23,1 milj. euroa, jotka kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön ja Hakkilan tuotantolaitoksen ja toimistotalon rakentamiseen.

### Toimisto- ja liikelakiinteistöt

	1-3/11	1-3/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	30,4	30,3	122,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	20,2	21,3	88,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	21,7	15,6	107,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	87,7	86,5	87,7
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 478,6	1 416,7	1 459,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	3,1	-5,4	14,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>	738 500	756 500	737 000

Tammi-maaliskuussa 2011 Sponda myi toimisto- ja liikelakiinteistöjä 2,3 milj. eurolla. Kiinteistöjä ostettiin 10,0 milj. eurolla. Segmentin investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat katsauskaudella 8,5 milj. euroa.

### Kauppakeskukset

	1-3/11	1-3/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	10,2	10,0	39,7
<i>Nettotuotto, M€</i>	7,9	7,7	31,4
<i>Liikevoitto, M€</i>	3,3	6,0	31,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	97,4	96,5	98,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	553,7	542,3	557,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-4,2	-1,3	1,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>	141 000	137 000	141 000

Katsauskaudella kiinteistöjä ei ostettu eikä myyty. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 0,2 milj. euroa.

### Logistiikkakiinteistöt

	1-3/11	1-3/10	1-12/10
<i>Logistiikka</i>			
<i>Liikevaihto, M€</i>	9,9	9,4	36,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	5,9	5,7	24,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	10,7	4,8	30,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	77,8	76,0	75,8
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	441,9	395,5	422,5
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	5,1	-0,8	3,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>	536 500	527 000	514 000



Tammi-maalikuussa kiinteistöjä ei ostettu eikä myyty logistiikkakiinteistöt-segmentissä. Ylläpitoon investoitiin 3,2 milj. euroa.

### Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun lopussa 239,5 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,4 milj. euroa ja 143,9 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Maaliskuun 2011 lopussa kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin oli investoitu yhteensä 23,1 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin City-Centerin ja Hakkilan toimitilojen 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 31.3.11 mennessä, M€</i>	92,7*)	0,6
<i>Aktivoidut korkokulut 31.3.2011 mennessä, M€</i>	10,8	-
<i>Valmistumisaika</i>	2012	loppuvuosi 2011

\*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

Vantaan Hakkilaan rakennettu tuotantotila ja saneerattu toimistotila valmistui aikataulussa, ja kohteen päävuokralainen, Metso Automation, on muuttanut kiinteistöön. Projektissa ylitettiin yhtiön kehitysvoittotavoite, 15 %.

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalle rakennettavan toimistotalon rakennustyöt ovat loppusuoralla. Toimistotalo sekä kauppakeskuksen toisessa vaiheessa rakennettavat uudet liiketilat valmistuvat kesällä 2011. Koko City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Oulun seudulla sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennushanke on alkanut. 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. Uusien tilojen ennakkovuokrausaste on yli 60 %. 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. Tavoitteena on, että 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 miljoonaa 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. Kohteen markkinointi on käynnissä eikä kohteen lopullista investointipäätöstä ole tehty.



## Venäjä

	1-3/11	1-3/10	1-12/10
<i>Liikevaihto, M€</i>	6,4	5,6	23,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	4,8	4,1	17,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	1,7	9,5	36,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	98,3	87,4	96,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	202,3	188,0	204,2
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-2,4	6,3	21,7
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>	46 500	46 500	46 500

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä -2,3 milj. euroa, johtui markkinavuokrien ja ylläpitojen muutoksista (2,2 milj. euroa) sekä valuuttakurssien muutoksista (-4,5 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. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.3.2011 Venäjällä oli 2,6 (3,2) vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2011	% vuokratuotosta 31.3.2010
1. vuoden sisällä	39,1	37,2
2. vuoden sisällä	15,8	3,5
3. vuoden sisällä	11,0	16,2
4. vuoden sisällä	5,8	10,8
5. vuoden sisällä	8,7	8,9
6. vuoden sisällä	12,6	3,6
6. vuoden jälkeen	7,0	19,8

## 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:

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

Katsauskauden lopussa kiinteistörahastojen kiinteistöjen arvoja ei arvioitu käypään arvoon. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet esitetään vuoden 2010 toisesta neljänneksestä lähtien konsernin tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tammi-maaliskuussa 1,4 (1,4) milj. euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.3.2011 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 94,2 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Maaliskuun 2011 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 185,3 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekeho on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo 31.3.2011 oli 125,2 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 230 milj. euroa, manageerausesta.

### Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 25,7 (31.3.2010: 16,1) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -38,6 (0,4) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 4,7 (-19,5) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -12,6 (-16,6) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,9 (1,1) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.3.2011 oli 38 (31.3.2010: 37) % ja nettovelkaantumisaste 135 (145) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 619,4 (1 610,4) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,9 (2,5) vuotta. Keskikorko oli 3,8 (3,8) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 87 (67) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,5 (1,8) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 3,0(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 31.3.2011 yhteensä 640 milj. euron syndikoiduista lainoista, 250 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 99 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 630 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoitusliitteitä 460 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141 milj. euroa eli 4,5 % konsernin taseesta.

Sponda laski liikkeeseen 650 miljoonan Ruotsin kruunun suuruisen joukkovelkakirjalainan maaliskuussa 2011. Lainan maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 4. huhtikuuta 2016. Laina on vaihtuvakorkoinen ja sille maksetaan neljännesvuosittaista kuponkia 3 kuukauden STIBOR + 2,40 %. Sponda on suojannut joukkovelkakirjalainan kassavirtoihin liittyvän valuuttariskin. Laina tullaan hakemaan otettavaksi kaupankäynnin kohteeksi NASDAX OMX Helsinki Oy:ssä.

### Muita tärkeitä tapahtumia katsauskaudella

Sponda myi 45,1 %:n omistusosuutensa kiinteistökohteiden johtamisen palveluita tuottavassa Ovenia Oy:ssä Vaaka Partners Oy:n hallinnoimille rahastoille sekä Ovenian toimivalle johdolle. Osapuolet sopivat, että kauppahintaa ei julkisteta. Sponda kirjasi kaupasta noin 7,8 milj. euron myyntivoiton, joka tuloutetaan vuoden toiselle neljännekselle.

Sponda oli yksi Ovenian perustajaosakkaista, ja osallistui vahvasti yhtiön kehittämiseen. Ovenian kasvettua ja asiakaskunnan laajennuttua yhtiön nykyiset osakkaat katsoivat tarkoituksenmukaiseksi Ovenian jatkokehittämisen kannalta osakkeista luopumisen.

### Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 119 (127) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 107 (114). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2011 yhteensä 120 (125) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n

palveluksessa 108 (113). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella -5,6 (-4,9) milj. euroa.

### Tulospalkkio- ja kannustinjärjestelmät

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

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

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteessa 17.3.2010.

### Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä (entinen Kapiteeli Oy) sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluvat Sponda Russia Oy ja Sponda Asset Management Oy, sekä näiden tytäryhtiöt.

### Spondan osake ja osakkeenomistajat

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi tammi-maaliskuussa 2011 oli 3,86 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,08 euroa ja alin 3,51 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 35,0 milj. kappaletta 135,3 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2011 oli 4,01 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 113,1 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2011 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Tammi-maaliskuussa 2011 Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Yhtiöllä oli 31.3.2011 yhteensä 9 618 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	55 494 150	20,0
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	141 656 973	51,0
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	2 631 819	0,9
<i>Kotitaloudet</i>	24 654 475	8,9
<i>Yritykset yhteensä</i>	47 497 711	17,1
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 974 276	1,4
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	1 666 058	0,6
<i>Osakkeita yhteensä</i>	277 575 462	100,0

## Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 16.3.2011. Kokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa tilikaudelta 2010 maksetaan 0,15 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 21.3.2011 ja osinko maksettiin 28.3.2011.

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6). Hallitukseen valittiin nykyisistä jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen sekä uutena jäsenenä Raimo Valo seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

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 osavuositarkastus ajalta 1.1. – 31.3.2011 on julkistettu. Lisäksi vahvistettiin kaikille hallituksen jäsenille 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 Ari Eskelinen seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Tilintarkastajien palkkio päätettiin maksaa laskun mukaan.

### *Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta*

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. 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.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 17.3.2010 päätetyn hankintavaltuutuksen.

### *Hallituksen valtuuttaminen päättämään osakeannista ja osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta*

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. 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 valtuutettiin päättämään osakeannin ja erityisten oikeuksien antamisen muista endoista.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 17.3.2010 päätetyn valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

#### *Nimitystoimikunnan asettaminen*

Yhtiökokous päätti yhtiön suurimman osakkeenomistajan Solidium Oy:n ehdotuksesta asettaa nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäsenten valintaa ja hallituksen jäsenten palkitsemista koskevia ehdotuksia seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikunnan tehtävänä on

- a. yhtiökokoukselle tehtävän hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelu;
- b. yhtiökokoukselle tehtävän hallituksen jäsenten palkitsemisasiota koskevan ehdotuksen valmistelu;
- c. hallituksen jäsenten seuraajaehdokkaiden etsiminen; sekä
- d. yhtiökokoukselle tehtävän hallituksen jäseniä ja jäsenten palkitsemisasiota koskevien ehdotusten esittely.

Nimitystoimikuntaan valitaan kolme suurinta osakkeenomistajaa tai osakkeenomistajan edustajaa ja toimikuntaan kuuluu lisäksi asiantuntijajäsenenä hallituksen puheenjohtaja. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, jotka on rekisteröity 1.10.2011 Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon ja joiden osuus tämän osakasluettelon mukaan yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin. Mikäli osakkeenomistaja, jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ilmoittaa tietyistä omistusmuutoksista (liputusvelvollinen omistaja), esittää viimeistään 30.9.2011 yhtiön hallitukselle asiaa koskevan kirjallisen vaatimuksen, lasketaan tällaisen osakkeenomistajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset yhteen ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy osakasluettelon mukaan seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta.

Nimitystoimikunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja ja toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitystoimikunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään varsinaista yhtiökokousta edeltävän helmikuun 1. päivänä.

#### **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 ilmastonmuutoksen 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. Pääasiassa Suomen Lähikauppa Oy:lle ja vakuutusyhtiö Trygille vuokrattu toimistotalo sijaitsee Helsingin Kalasataman läheisyydessä, osoitteessa Sörnäistenkatu 2. Käytössä olevan kiinteistön LEED-sertifioinnin prosessissa selvitetään ja mitataan rakennuksen käytön ympäristötehokkuutta muun muassa energiankulutuksen, sisäolosuhteiden, siivouksen sekä käyttäjien toiminnan suhteen. Sertifikaatilla vaikutetaan myös kiinteistön tulevaan käyttöön määrittelemällä eri toiminnoille ympäristön kannalta parhaita mahdollisia toimintatapoja.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj allekirjoitti 4.4.2011 sopimuksen Svenska Handelsbankenin kanssa 50 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta luottolimiitistä. 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.

Sponda osti 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.

### *Kaupan perusteet*

Spondan keskeisiä vahvuuksia on pääkaupunkiseudun parhaisiin paikkoihin keskittyvä kiinteistöportfolio. Fennia-korttelin hankinta tukee Spondan strategiaa ja vahvistaa Spondan Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön kiinteistösalkkua. Kokonaisuuden suurimmat vuokralaiset ovat Raha-automaattiyhdistys, Finnino ja Helsingin kaupunki. Nyt toteutuneella kaupalla on positiivinen vaikutus Spondan osakekohtaiseen nettovarallisuuteen ja osakekohtaiseen kassavirtaan jo vuonna 2011. Yhtiö on arvioinut, että Suomen kiinteistömarkkinat kehittyvät positiivisesti kuluvan vuoden aikana, ja erityisesti Helsingin



keskusta-alueen vuokrien oletettu nousu vaikuttaa positiivisesti Fennia-korttelin kannattavuuteen tulevaisuudessa.

Omistusoikeus Fennia-kortteliin siirtyi Spondalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ja kokonaisuus kasvattaa Spondan vuokratuottoja toukokuun 2011 alusta lähtien. Kauppa tehtiin tavanomaisin markkinaehdoin.

#### *Suunnattu anti*

Käteissuorituksen lisäksi Spondan hallitus päätti antaa Suomi-yhtiölle suunnatulla annilla 5.500.000 uutta Spondan osaketta 16.3.2011 pidetyn Spondan varsinaisen yhtiökokouksen antaman osakeantivaltuuden perusteella. Osakeanti toteutetaan apporttiehdoin. Suomi-yhtiö merkitsi kaikki osakkeet neljän (4,00) euron osakekohtaisella merkintähinnalla, joka on osakkeen päätöskurssi 29.3.2011 ja ylittää osinkokorjatun osakekohtaisen oman pääoman 31.12.2010 ja Sponda osakkeen osinkokorjatun helmikuun 2011 keskipörssin. Osakevastikkeen kokonaisarvoksi muodostui siten 22.000.000 euroa. Spondan hallitus katsoo, että kaupan yhteydessä määritelty osakekohtainen merkintähinta on perusteltu osana Fennia-korttelin kaupan kokonaisuutta.

Osakeannin toteuttamiselle osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen Fennia-korttelin kaupan yhteydessä on Spondan hallituksen näkemyksen mukaan edellä kuvatuilla perusteilla painava taloudellinen syy.

Suomi-yhtiölle annettavat osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet sen jälkeen, kun osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin ja merkitty Spondan osakasluetteloon, arviolta 5.5.2011. Sponda tulee jättämään hakemuksen NASDAQ OMX Helsinki Oy:lle uusien osakkeiden ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi. Osakkeet otetaan arvo-osuusjärjestelmään ja julkisen kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla arviolta 6.5.2011. Sponda on 20.4.2011 saanut Finanssivalvonnalta poikkeusluvan uusien osakkeiden listalleottoon liittyvän esitteen julkistamisvelvollisuudesta.

Suomi-yhtiölle annettavat uudet osakkeet edustavat noin 1,94 prosenttia Spondan kaikista osakkeista suunnatun annin rekisteröimisen jälkeen. Rekisteröinnin jälkeen Spondalla on yhteensä 283.075.462 osaketta. Uusien osakkeiden merkintähinta kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, ja Spondan osakepääoma säilyy muuttumattomana 111.030.185 eurossa.

#### **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 olevan vuoden 2010 nettotuottoja suuremmat. Nousun syitä ovat sekä arvioitu vajaakäytön lasku että vuoden aikana valmistuvat kiinteistökehityskohteet.

#### **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.

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.

Nopea ja voimakas markkinakorkojen nousu vuonna 2011 lisäisi Spondan rahoituskuluja, mikä vaikuttaisi negatiivisesti yhtiön tulokseen.

6.5.2011  
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€**

	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	57,0	55,9	224,9
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,5	1,6	6,9
	58,6	57,6	232,1
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-18,6	-16,9	-61,9
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,3	-1,5
	-19,0	-17,2	-63,3
<i>Nettotuotot</i>	39,6	40,4	168,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,2	1,3	5,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	3,1	-0,1	44,4
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,3	19,4
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,3	-0,3	-1,4
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,3	-4,6	-19,0
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-0,1	0,0	0,1
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,0	0,2
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	0,2	-0,6	-2,1
<i>Liikevoitto</i>	37,4	36,3	216,2
<i>Rahoitustuotot</i>	2,6	0,3	1,7
<i>Rahoituskulut</i>	-15,2	-16,9	-60,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-12,6	-16,6	-58,5
<i>Voitto ennen veroja</i>	24,8	19,6	157,7
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,8	-1,0	-3,6
<i>Laskennalliset verot</i>	-5,0	-4,2	-33,7
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-5,8	-5,2	-37,3
<i>Katsauskauden voitto</i>	19,1	14,5	120,4
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	19,1	14,5	120,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	-0,2
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutukella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,06	0,04	0,40

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

	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	<b>19,1</b>	14,5	120,4
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	<b>15,9</b>	-5,5	9,3
<i>Muuntoerot</i>	<b>-0,1</b>	1,2	1,4
<i>Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	<b>-4,1</b>	1,6	-2,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	<b>11,7</b>	-2,6	8,4
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	<b>30,8</b>	11,9	128,8
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	<b>30,8</b>	11,9	129,0
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	<b>0,0</b>	0,0	-0,2

**Konsernitase**  
**M€**

	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
<b>VARAT</b>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	<b>2 916,0</b>	2 768,1	2 870,6
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	<b>59,8</b>	55,8	59,8
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	<b>13,5</b>	14,1	13,6
<i>Liikearvo</i>	<b>14,5</b>	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	<b>0,5</b>	0,0	0,4
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	<b>2,7</b>	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyrityksissä</i>	<b>0,4</b>	2,8	2,0
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	<b>10,2</b>	3,8	7,5
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	<b>30,0</b>	39,0	36,9
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	<b>3 047,7</b>	2 901,0	3 008,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	<b>10,3</b>	22,8	10,3
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	<b>24,7</b>	34,2	41,1
<i>Rahavarat</i>	<b>18,9</b>	27,2	27,0
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	<b>53,9</b>	84,1	78,4
<i>Varat yhteensä</i>	<b>3 101,6</b>	2 985,1	3 086,5

<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>			
<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>0,6</b>	0,5	0,6
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	<b>-8,8</b>	-31,5	-20,6
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	<b>0,6</b>	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	<b>412,0</b>	412,0	412,0
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	<b>129,0</b>	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarat</i>	<b>384,3</b>	309,1	407,0
	<b>1 188,2</b>	1 090,2	1 199,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	<b>1,7</b>	1,8	1,7
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	<b>1 189,9</b>	1 092,0	1 200,8
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	<b>1 345,8</b>	1 393,4	1 399,4
<i>Varaukset</i>	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<i>Muut velat</i>	<b>10,5</b>	37,7	25,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	<b>223,2</b>	193,4	221,0
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	<b>1 579,5</b>	1 624,5	1 645,9
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	<b>273,5</b>	217,0	173,2
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	<b>58,7</b>	51,5	66,5
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	<b>332,2</b>	268,5	239,7
<i>Velat yhteensä</i>	<b>1 911,7</b>	1 893,0	1 885,7
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	<b>3 101,6</b>	2 985,1	3 086,5

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

	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	19,1	14,5	120,4
Oikaisut	16,7	22,2	42,7
Nettokäyttöpääoman muutos	2,2	-4,8	12,1
Saadut korot	0,1	0,2	0,7
Maksetut korot	-12,9	-11,9	-61,4
Muut rahoituserät	-0,4	-3,5	-10,2
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot	1,5	-	0,9
Maksetut/saadut verot	-0,6	-0,6	-2,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>25,7</b>	<b>16,1</b>	<b>102,6</b>
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-40,8	-10,1	-75,9
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-	-	-5,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	0,0	-0,5
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	2,3	10,6	41,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	-	0,8
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-38,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-39,5</b>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-	150,0	715,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-35,2	-100,2	-600,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	81,5	-36,0	-136,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-	-	-11,4
Maksetut osingot	-41,6	-33,3	-33,3
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>4,7</b>	<b>-19,5</b>	<b>-65,9</b>
<i>Rahavarojen muutos</i>			
	<b>-8,3</b>	<b>-3,0</b>	<b>-2,7</b>
<i>Rahavarat kauden alussa</i>			
	<b>27,0</b>	<b>29,1</b>	<b>29,1</b>
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>			
	<b>0,2</b>	<b>1,1</b>	<b>0,6</b>
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>			
	<b>18,9</b>	<b>27,2</b>	<b>27,0</b>

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

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen-arvostus- rahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovar	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	1 113,5
<i>Katsauskauden laaja tulos</i>			1,5	-4,0				14,5	11,9	0,0	11,9
<i>Osingonjako</i>								-33,3	-33,3		-33,3
<i>Oma pääoma 31.3.2010</i>	111,0	159,5	0,5	-31,5	0,6	412,0	129,0	309,1	1 090,2	1,8	1 092,0
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muuntoerot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus- rahasto	Vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovar	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	11,8				19,1	30,8	0,0	30,8
<i>Osingonjako</i>								-41,6	-41,6		-41,6
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1		-0,1
<i>Oma pääoma 31.3.2011</i>	111,0	159,5	0,6	-8,8	0,6	412,0	129,0	384,3	1 188,2	1,7	1 189,9

## Konsernin tilinpäätöksen 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 konsernitiilinpäätöksestä 31.12.2010.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

### Tuloslaskelmatiedot segmenteittäin

M€

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yht.
<b>Tuloslaskelmatiedot 1-3/2011</b>								
<i>Liikevaihto</i>	<b>30,4</b>	<b>10,2</b>	<b>9,9</b>	<b>0,1</b>	<b>6,4</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>58,6</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-10,1	-2,3	-4,0	-0,5	-1,7	-0,3	0,0	-19,0
<i>Nettotuotot</i>	<b>20,2</b>	<b>7,9</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>4,8</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>39,6</b>
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	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/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	3,1	-4,2	5,1	0,0	-2,4	1,4	0,0	3,1
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-1,8	-0,4	-0,4	-1,0	-0,7	-1,4	0,0	-5,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>21,7</b>	<b>3,3</b>	<b>10,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>37,4</b>
<hr/>								
<i>Investoinnit</i>	18,5	0,8	14,2	11,1	0,5	0,0	0,0	45,1
<i>Segmentin varat</i>	1 481,3	553,7	441,9	254,0	202,3	59,8	108,6	3 101,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,7	97,4	77,8		98,3			88,2



	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yht.
<b>Tuloslaskelmatiedot 1-3/2010</b>								
<i>Liikevaihto</i>	<b>30,3</b>	<b>10,0</b>	<b>9,4</b>	<b>0,6</b>	<b>5,6</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>57,6</b>
<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>	<b>21,3</b>	<b>7,7</b>	<b>5,7</b>	<b>0,1</b>	<b>4,1</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>40,4</b>
<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	1,1	0,0	-0,1
<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
<b>Liikevoitto</b>	<b>15,6</b>	<b>6,0</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>9,5</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>36,3</b>
<hr/>								
<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
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	86,5	96,5	76,0		87,4			86,2

### 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€

	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
<i>Operatiivinen tulos</i>			
<i>Nettotuotot</i>	<b>39,6</b>	40,4	168,7
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	<b>1,4</b>	1,4	5,6
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	<b>-5,7</b>	-4,9	-20,4
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	<b>0,4</b>	-0,4	-1,0
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	<b>-13,4</b>	-15,3	-58,0
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	<b>-0,8</b>	-0,9	-1,8
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	<b>-4,3</b>	-4,7	-19,2
<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	<b>17,2</b>	15,6	74,0

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

### Konsernin tunnusluvut vuosineljänneksittäin M€

	Q1/2011	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
<i>Liikevaihto</i>	<b>58,6</b>	58,5	57,7	58,3	57,6
<i>Nettotuotot</i>	<b>39,6</b>	42,5	42,8	43,0	40,4
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>3,1</b>	33,4	1,1	10,1	-0,1
<i>Liikevoitto</i>	<b>37,4</b>	83,0	40,2	56,7	36,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	<b>-12,6</b>	-13,5	-13,8	-14,7	-16,6
<i>Katsauskauden voitto</i>	<b>19,1</b>	54,2	19,4	32,4	14,5
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	<b>2 916,0</b>	2 870,6	2 795,9	2 798,0	2 768,1
<i>Oma pääoma</i>	<b>1 189,9</b>	1 200,8	1 138,5	1 116,1	1 092,0
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	<b>1 619,4</b>	1 572,6	1 580,5	1 597,7	1 610,4
<i>Tulos/osake, €</i>	<b>0,06</b>	0,19	0,06	0,11	0,04
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	<b>0,07</b>	0,09	0,09	0,11	0,08
<i>EPRA NAV</i>	<b>4,56</b>	4,59	4,27	4,19	4,10
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	<b>88,2</b>	88,0	87,4	87,3	86,2

### Sijoituskiinteistöt M€

	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	<b>2 870,6</b>	2 767,5	2 767,5
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	<b>10,0</b>	0,0	0,8
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	<b>35,0</b>	10,1	76,4
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	<b>-2,2</b>	-9,3	-37,5

<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	<b>0,0</b>	0,0	18,4
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	<b>0,9</b>	1,1	4,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>1,7</b>	-1,2	40,5
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	<b>2 916,0</b>	2 768,1	2 870,6

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat katsauskauden aikana 39,6 (40,4) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 51 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 11 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.3.2011 yhteensä 194 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Tästä noin 50 % on toimisto- ja liiketilaa, 10 % kauppakeskuksia ja 37 % 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 2011 ensimmäisen neljänneksen lopussa Spondan kiinteistöjen arvot arvioitiin yhtiössä sisäisesti. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-maaliskuussa 2011 oli 3,1 (-0,1) milj. euroa. Positiiviseen arvomuutokseen vaikuttivat pääasiassa vuokrasopimusten pidentymisestä johtuvat tuottovaatimusten muutokset Suomessa ja toisaalta arvoihin vaikuttivat negatiivisesti valuuttakurssien muutokset. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

#### **Merkittävimmät investointisitoumukset**

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalle rakennettavan toimistotalon rakennustyöt ovat loppusuoralla. Toimistotalo sekä kauppakeskuksen toisessa vaiheessa rakennettavat uudet liiketilat valmistuvat kesällä 2011. Koko City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Oulun seudulla sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennushanke on alkanut. 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. Uusien tilojen ennakkovuokrausaste on yli 60 %. 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. Tavoitteena on, että 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 miljoonaa 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. Kohteen markkinointi on käynnissä eikä kohteen lopullista investointipäätöstä ole tehty.

**Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**  
**M€**

	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,6	14,3	14,3
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Vähennykset</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,2	-0,2	-0,7
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,5	14,1	13,6

**Vaihto-omaisuuskiinteistöt**
**M€**

	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	10,3	22,8	22,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,0	-0,1	-2,9
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	0,0	-	-9,6
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	10,3	22,8	10,3

**Vastuusitoumukset**
**Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita**
**M€**

	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,0	141,2	141,1
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	18,6	17,9	18,6
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	287,8	287,0	287,7

**Vuokra- ja muut vastuut**
**M€**

	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
<i>Vuokravastuut</i>	100,1	102,5	100,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	2,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	15,7	15,8	15,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	12,9	18,3	12,9

<b>Korkojohdannaiset</b>	<b>31.3.2011</b>	31.3.2010	31.12.2010
<b>M€</b>			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	932,8	1 012,8	822,8
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-11,8	-42,6	-27,6
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	575,0	532,5	600,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	8,9	1,7	6,2
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<b>Valuuttajohdannaiset</b>	<b>31.3.2011</b>	31.3.2010	31.12.2010
<b>M€</b>			
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,5	5,2	5,9
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	0,1	0,0	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	3,8	5,2	4,9
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	0,0	-0,2	-0,1
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b>	<b>31.3.2011</b>	31.3.2010	31.12.2010
<b>M€</b>			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	222,4	-	-
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-0,3	-	-

\*) Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunu-määräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuutariski. Suojattuihin lainoihin ja koron- ja valuutanvaihtosopimukseen ei sovelleta suojauslaskentaa.

### Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet

<b>M€</b>	<b>31.3.11</b>	31.3.10	31.12.10
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	<b>0,5</b>	0,4	1,8
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	<b>0,3</b>	0,2	0,8
<i>Yhteensä</i>	<b>0,7</b>	0,6	2,6

**Konsernin tunnusluvut**

	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
Tulos/osake, €	0,06	0,04	0,40
Omavaraisuusaste, %	38	37	39
Nettovelkaantumisaste, %	135	145	129
Osakekohtainen oma pääoma, €	3,82	3,46	3,86
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,07	0,08	0,37

**Tunnuslukujen laskentakaavat**

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

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