

Osavuositarkastus

1.1.–30.6.2010



SPONDA

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.6.2010

Sponda Oyj:n liikevaihto tammi-kesäkuussa 2010 oli 115,9 milj. euroa (1.1.-30.6.2009: 119,8 milj. euroa). Lasku johtui kiinteistöjen myynneistä ja vajaakäytön kasvamisesta vertailukauteen nähden. Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot olivat 83,4 (87,2) milj. euroa. Yhtiön liikevoitto oli 93,0 (-49,9) milj. euroa.

Yhtiön liikevaihtoon vaikutti kiinteistörahastojen voitto-osuuden esittäminen tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tammi-kesäkuussa 2,9 milj. euroa ja huhti-kesäkuussa 1,4 milj. euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.6.2010 (vertailukausi 1.1.-30.6.2009)

- Liikevaihto oli 115,9 (119,8) milj. euroa. Lasku johtui kiinteistöjen myynneistä ja vajaakäytön kasvamisesta vertailukauteen nähden.
- Nettotuotot olivat 83,4 (87,2) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 93,0 (-49,9) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 10,0 (-126,7) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 46,8 (-81,8) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,15 (-0,48) euroa. Lukuun sisältyy hybridilainan korkojen vaikutus.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,19 (0,37) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 798,0 (2 786,2) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,55 (3,54) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 87,3 (88,4) %.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.4.-30.6.2010 (vertailukausi 1.4.-30.6.2009)

- Liikevaihto oli 58,3 (60,6) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 43,0 (43,6) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 56,7 (27,9) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 10,1 (-10,8) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 32,4 (10,1) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,11 (0,04) euroa. Lukuun sisältyy hybridilainan korkojen vaikutus.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,11 (0,19) euroa.

Konsernin tunnusluvut

	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
Taloudellinen vuokrausaste, %			87,3	88,4	86,6
Liikevaihto, M€	58,3	60,6	115,9	119,8	237,2
Nettotuotot, M€	43,0	43,6	83,4	87,2	175,8
Liikevoitto, M€	56,7	27,9	93,0	-49,9	-13,3
Tulos/osake, €* €	0,11	0,04	0,15	-0,48	-0,40
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,11	0,19	0,19	0,37	0,45
Osakekohtainen nettovarallisuus, €			3,55	3,54	3,54
EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, €			4,19	4,20	4,18
Omavaraisuusaste, %			37	37	37
Korkokate			2,9	2,4	2,7

*) Lukuun sisältyy hybridilainan korkojen vaikutus

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

”Spondan taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden ensimmäisestä neljänneksestä 0,5 %-yksikköä ennakoidusti. Kehitys oli positiivista lähes jokaisessa liiketoimintayksikössä. Yhtiön liikevaihto ja nettotuotot laskivat tästä huolimatta vuoden 2009 vastaavaan kauteen verrattuna kiinteistöjen myyntien ja 12 kuukauden aikana tapahtuneen vuokrausasteen laskun takia. Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta Spondan kohteissa katsauskaudella solmituissa vuokrasopimuksissa ei tapahtunut vuokrien laskua.

Toukokuun alussa valmistui ja otettiin käyttöön Turun Koulukadulle S-market ja ABC-liikennemyymälä. Kokonaisinvestointi oli hieman alle 5 milj. euroa. Kohteen suunnittelun päätavoite oli käytön aikaisen energiankulutuksen tehostaminen mm. lämmitysratkaisulla, taloteknisin ratkaisuin sekä lämmöneristystä tehostamalla. Spondan aktiivisten kiinteistökehityskohteiden, City-Centerin toimistorakennuksen sekä Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen ja toimistotilojen, rakennustyöt etenevät suunnitellusti ja molemmat hankkeet valmistuvat vuoden 2011 aikana.

Yhtiölle positiivinen ratkaisu vahvistettuja tappioita koskevassa veroasiassa antaa hyvät mahdollisuudet liiketoiminnan edelleen kehittämiseksi.”

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

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

Sponda Oyj tiedotti marraskuussa 2007, 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. Vahvistetut tappiot liittyivät vuonna 2006 toteutuneeseen Kapiteeli-kauppaan. Tarkempi selvitys veroasiasta on löydettävissä yhtiön tilinpäätöksestä 31.12.2009 ja osavuositarkastuksesta 1-3/2010, joka ilmestyi 5.5.2010. Yhtiö tiedotti korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä 6.7.2010.

Toimintaympäristö – Suomi

Suomen kiinteistökauppojen volyyymi oli Kiinteistötalouden Instituutti ry:n (KTI) mukaan vuoden 2010 ensimmäisellä vuosipuoliskolla noin 0,5 mrd euroa. Catella Property Groupin näkemyksen mukaan Helsingin ydinkeskustan prime-kohteiden tarjonnan vähäisyys sekä niihin kohdistuva kysyntä ovat hieman laskeneet kohteiden tuottovaatimuksia.

Catella Property Oyn mukaan kuluvan vuoden aikana markkinoiden vajaakäyttö kasvaa edelleen toimisto- ja logistiikkatiloissa, mutta kääntyy laskuun liiketiloissa. Uudisrakentaminen on edelleen vähäistä, eikä markkinoille ole tulossa merkittävästi uutta toimitilaa.

Toimistotilojen vuokratasojen kehityksen arvioidaan tasaantuvan erityisesti pääkaupunkiseudulla. Catellan mukaan uusissa, laadukkaissa tiloissa vuokratasot eivät näytä enää laskevan, mutta pääkaupunkiseudun reuna-alueilla on vielä hintajoustoa.

Toimintaympäristö – Venäjä

Konsensusennuste Venäjän bruttokansantuotteen kasvuksi vuodelle 2010 on noin 3 %. Venäjän päävientituotteiden, öljyn ja muiden raaka-aineiden kysyntä kasvoi, mutta kotimainen kysyntä on vielä heikkoa, mikä hidastaa kansantalouden kasvua.

Vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen aikana Moskovan kiinteistömarkkinoille valmistuneen uuden tilan määrä oli arviolta sama kuin käyttöön otettu tila. Valmistuneet tilat olivat lähinnä aikaisemmin keskeytettyjen projektien valmistumisia. Vuokratasot säilyivät vakaina ja markkinoiden vajaakäyttö kasvoi hieman. Asiantuntijoiden mukaan vajaakäyttöasteet sekä Moskovassa että Pietarissa ovat vielä korkealla 20-25 %:n tasolla, mutta vuokrausmarkkinoiden odotetaan elpävän vuoden 2010 loppupuolella.

Liiketoiminta 1.1.-30.6.2010

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot ja hallintopalkkiot olivat katsauskauden aikana 83,4 (87,2) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 52 %, kauppakeskusten 19 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 10 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 4 %. Spondan kaksi vuotta omistaman vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä -4,21 %, kauppakeskuksissa 0,18 % logistiikkakiinteistöissä -4,66 % ja Venäjän kiinteistöissä -4,67 %. Venäjän like-for-like vuokrat on laskettu ruplamääräisenä ilman valuuttakurssimuutoksia. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taludellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.6.10	31.3.10	31.12.09	30.9.09	30.6.09
Toimisto- ja liiketilat, %	87,7	86,5	87,9	87,9	90,3
Kauppakeskukset	96,7	96,5	96,4	97,3	97,1
Logistiikka, %	75,9	76,0	74,5	75,0	76,1
Venäjä %	91,5	87,4	88,2	87,5	89,1
Koko kiinteistökanta, %	87,3	86,2	86,6	86,8	88,4
Maantieteellinen alue	30.6.10	31.3.10	31.12.09	30.9.09	30.6.09
Helsingin kantakaupunki, %	88,6	86,5	86,2	85,5	91,3
Pääkaupunkiseutu, %	84,2	84,0	84,8	85,6	85,7
Turku, Tampere, Oulu	96,7	95,5	95,7	95,4	96,0
Venäjä	91,5	87,4	88,2	87,5	89,1
Koko kiinteistökanta, %	87,3	86,2	86,6	86,8	88,4

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli kesäkuun 2010 lopussa 1 114 (1 108) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 983 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 109 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (11,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,1 % 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	0,6 %
Julkinen sektori	11,2 %
Kauppa	26,6 %
Koulutus	1,0 %
Logistiikka/Liikenne/Kuljetus	6,8 %
Media/kustantaminen	1,7 %
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	3,7 %
Muut palvelut	9,7 %
Pankki/Sijoitus	8,4 %
Rakentaminen	2,0 %
Teollisuus/valmistus	6,8 %
Terveystieteiden tutkimus	3,9 %
Tietoliikenne	5,7 %
Muut	3,8 %

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,7 (4,7) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,3 vuotta, kauppakeskusten 5,1 vuotta ja logistiikkatilojen 3,6 vuotta. Huhti-kesäkuussa 2010 tuli voimaan uusia vuokrasopimuksia yhteensä 82 kpl (27 600 m²). Samana ajanjaksona päättyneitä sopimuksia oli 132 kpl (21 700 m²). Vuokrasopimukset eräänntyvät seuraavasti:

Eräänntyminen	% vuokratuotosta 30.6.2010	% vuokratuotosta 30.6.2009
1 vuoden sisällä	15,3	13,1
2 vuoden sisällä	10,9	11,7
3 vuoden sisällä	11,1	11,5
4 vuoden sisällä	9,5	6,6
5 vuoden sisällä	5,9	10,3
6 vuoden sisällä	4,7	5,0
yli 6 vuoden sisällä	29,2	27,9
Toistaiseksi voimassaolevat	13,4	13,9

Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 30.6.2010 yhteensä 196 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 toisen neljänneksen lopussa Catella Property Oy arvioi Spondan Suomessa sijaitsevien sijoituskiinteistöjen arvot. Venäjällä sijaitsevat kiinteistöt arvioi CB Richard Ellis ja kiinteistörahastojen Sponda Fund I:n ja Sponda Fund II:n käyvät arvot arvioivat Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co Oy. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa 8,5 (-123,7) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa 9,7 (-6,4) milj. euroa. Kiinteistörahastojen omistamien kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli ensimmäisellä vuosipuoliskolla -1,4 (-5,6) milj. euroa, josta toisella neljänneksellä muutos oli -1,0 (-5,6) milj. euroa. Vuoden toisella neljänneksellä arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien muutokset sekä vajaakäytön lasku. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitot olivat huhti-kesäkuussa 1,4 milj. euroa ja tammi-kesäkuussa 2,9 milj. euroa.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M €	4-6/10	1-6/10	1-12/09
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	2,2	2,2	-54,7
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0	0	-49,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	0,1	1,0	-1,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-6,4	-12,0	-21,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	6,4	3,6	-8,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	2,6	2,6	-26,9(**)
Valuuttakurssien muutos	4,9	11,2	-5,0 (*)
Sijoituskiinteistöt yhteensä	9,7	8,5	-166,8
Rahastot	-1,0	-1,4	-8,3
Rahastojen realisoituneet voitot/tappiot	1,4	2,9	5,8
Konserni yhteensä	10,1	10,0	-169,3

*) valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos 6-12/2009

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

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen tammi-kesäkuussa 2010 jakautuivat seuraavasti:

M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
Vuokratuotot	108,9	59,9	19,6	17,9	0,1	11,4
Ylläpitokulut	-30,4	-16,5	-4,0	-6,1	-0,8	-3,0
Nettovuokratuotot	78,5	43,4	15,6	11,8	-0,6	8,4
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	2,3	0,0	0,0	0,0	1,9	0,4
Hankinnat	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	30,0	11,0	0,1	3,6	14,7	0,7

<i>Muut siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	5,8	0,0	0,0	-5,8	0,0
<i>Myynnit</i>	-10,7	-9,0	0,0	-0,3	-1,4	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	8,5	-0,1	-4,0	-1,2	0,2	13,6
<i>Sijoituskiinteistöt 30.6.2010</i>	2 798,0	1 433,5	540,2	398,2	230,2	196,0
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,3	0,0	-0,7	-0,3	0,1	7,5
<i>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 30.6.2010(*)</i>	6,4 %	6,1 %	6,5 %	5,9 %		9,6 %
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	7,2	6,6	6,1	8,1		11,5
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,8					

*) poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit ja divestoinnit

Tammi-kesäkuussa 2010 aikana Sponda myi sijoituskiinteistöjä yhteensä 10,7 milj. eurolla, josta toisella neljänneksellä myytiin 1,4 milj. euroa. Kiinteistöjä ostettiin heinä-kesäkuussa 0,5 milj. eurolla.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin katsauskaudella 12,0 milj. euroa, josta toisella neljänneksellä 6,4 milj. euroa. Spondan kiinteistökehityshankkeisiin investoitiin 18,0 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa 13,6 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön sekä Vantaan Hakkilaan rakennettavaan tuotantolaitokseen.

Toimisto- ja liikelakiinteistöt

Toimisto- ja liikelakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 87,7 (30.6.2009: 90,3) %. Kiinteistösalkun käypä arvo 30.6.2010 oli 1 433,5 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2010 alusta oli -0,1 milj. euroa. Toimisto- ja liikelakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli noin 760 000 m², josta toimistotilojen osuus oli noin 73 % ja liiketilojen osuus 27 %. Segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat katsauskaudella seuraavat:

<i>Me</i>	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>	30,7	32,4	61,0	65,2	129,0
<i>Nettotuotto</i>	22,6	23,9	43,9	48,0	96,3
<i>Liikevoitto</i>	26,3	19,9	41,9	11,3	46,5

Tammi-kesäkuussa Sponda myi toimisto- ja liikelakiinteistöjä 9,0 milj. eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit ylläpitoon olivat katsauskauden loppuun mennessä 10,9 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa investoitiin 5,5 milj. euroa.

Kauppakeskukset

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,7 (97,1) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli 540,2 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2010 alusta oli -4,0 milj. euroa.

Kauppakeskusten yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala oli noin 140 000 m². Segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat katsauskaudella seuraavasti:

<i>Me</i>	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>	9,6	10,3	19,6	18,6	39,3
<i>Nettotuotto</i>	7,9	8,2	15,6	14,5	31,4
<i>Liikevoitto</i>	5,0	5,8	11,0	4,3	18,7

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

Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 75,9 (76,1) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun 2010 lopussa 398,2 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos oli vuoden 2010 alusta -1,2 milj. euroa. Logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 530 000 m². Segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

<i>Me</i>	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>	9,1	10,2	18,5	20,6	38,6
<i>Nettotuotto</i>	6,4	7,3	12,1	14,5	27,4
<i>Liikevoitto</i>	5,6	5,0	10,4	-3,0	-4,5

Vuoden 2010 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 0,3 milj. eurolla. Uusia kiinteistöjä ei ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuoden alusta 0,6 milj. euroa ja kiinteistökehitykseen 3,0 milj. euroa. Kiinteistökehitysinvestoinnit kohdistuivat Metso Automationille saneerattaviin toimistotiloihin Vantaan Hakkilassa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2010 lopussa 230,2 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 88,1 milj. euroa ja loput, 142,1 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Tammi-kesäkuussa 2010 kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin investoitiin yhteensä 14,7 milj. euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center –projektiin ja Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen rakennuttamiseen.

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

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

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

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

Sponda myi kesäkuussa 2010 Skanska Talonrakennus Oy:lle kahden hehtaarin maa-alueen Helsingin Hakuninmaalta noin 6,5 milj. eurolla. Hakuninmaantie 3:ssa sijaitseva tontti on osa suunnitteilla olevaa Kuninkaantammen asuntoaluetta. Sponda kirjasi kaupasta noin 5,4 milj. euron myyntivoiton.

Lisäksi Sponda myi Skanska Talonrakennus Oy:lle asuntotuotantoon suunnitellun maa-alueen myös Kauniaisten keskustasta noin 3 milj. eurolla. Sponda kirjasi kaupasta noin 2,9 milj. euron myyntivoiton.

Venäjä

Katsauskauden lopussa Venäjä-yksikön taloudellinen vuokrausaste oli 91,5 (89,1) %. Kiinteistösalkun käypä arvo oli 196,0 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2010 alusta oli 13,6 milj. euroa, mikä johtui pääosin kurssimuutoksista. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen käyvät arvot arvioi CB Richard Ellis.

Investoinnit kiinteistökehitykseen ja kiinteistöjen ylläpitoon olivat yhteensä 0,3 milj. euroa.

Segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat seuraavasti:

Me	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>	5,8	5,7	11,4	11,4	21,8
<i>Nettotuotto</i>	4,3	4,2	8,4	8,6	16,4
<i>Liikevoitto</i>	10,9	5,4	20,4	-54,4	-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 30.6.2010 Venäjällä oli 3,2 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta 30.6.2010	% vuokratuotosta 30.6.2009
1 v.	32,6	22,8
2 v.	3,8	6,0
3 v.	19,1	9,7
4 v.	11,3	12,1
5 v.	6,2	14,2
6 v.	8,0	13,7
yli 6 v.	19,0	21,5

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.

Sponda Fund I Ky:n sekä Sponda Fund II Ky:n kiinteistökannan arvioivat Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co Oy kesäkuun 2010 lopussa.

Kiinteistörahastojen voitto-osuudet esitetään vuoden 2010 toisesta neljänneksestä lähtien konsernin tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tammi-kesäkuussa 2,9 (2,6) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa 1,4 (1,2) milj. euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti. Kiinteistörahastot-segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

Me	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
Liikevaihto	1,9	1,8	3,7	3,5	6,9
Nettotuotto	1,5	1,3	3,0	2,5	5,1
Liikevoitto	0,6	-4,8	1,8	-3,7	-3,6

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.6.2010 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 104,1 milj. euroa.

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

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekoko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo 30.6.2010 oli 95,6 milj. euroa.

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

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli tammi-kesäkuussa 2010 50,2 (30.6.2009: 42,4) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -19,3 (-22,6) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -43,5 (-6,2) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -31,3 (-33,2) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 2,3 (1,8) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.6.2010 oli 37 (30.6.2009: 37) % ja nettovelkaantumisaste 142 (144) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 597,7 (1 633,1) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,6 (2,8) vuotta. Keskikorko oli 3,9 (3,8) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 70 (63) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (1,7) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,9 (2,4).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 30.6.2010 nimellisarvoltaan yhteensä 635 milj. euron syndikoiduista lainoista, 250 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 79 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 637 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 375 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,2 milj. euroa eli 4,7 % konsernin taseesta.

Toukokuussa 2010 Sponda laski liikkeeseen 100 milj. euron suuruisen kotimaisen joukkovelkakirjalainan. Laina-aika on viisi vuotta ja kiinteä vuotuinen korko 4,375 %. Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki ja Sampo Pankki.

Henkilöstö

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 125 (135) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 112 (120). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2010 yhteensä 121 (133) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 109 (120). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella 10,1 (11,2) 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.

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 vuoden ansaintajaksolle ovat kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksolle 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. 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 keskimääräinen kurssi tammi-kesäkuussa 2010 oli 2,82 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,19 euroa ja alin 2,45 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 63,4 milj. kappaletta 178,9 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.6.2010 oli 2,48 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 688,4 milj. euroa.

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

Huhti-kesäkuussa 2010 Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Yhtiöllä oli 30.6.2010 yhteensä 9 659 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	17 658 332	6,4
Hallintarekisteröidyt	121 887 960	43,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	5 868 463	2,1
Kotitaloudet	25 920 406	9,3
Yritykset yhteensä	101 278 394	36,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 826 648	1,4
Ulkomaat yhteensä	1 135 259	0,4
Osakkeita yhteensä	277 575 462	100,0

Hallitus ja tilintarkastajat

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

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

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

Hallituksen valiokunnat

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

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

Johto

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

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. 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

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

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Sponda arvioi, että tulevalla tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat talouden arvioidun kohentumisen lykkäytymisestä 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.

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

5.8.2010
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€

	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	56,3	58,9	112,2	116,4	230,3
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,9	1,6	3,5	3,3	6,6
	58,3	60,6	115,9	119,8	237,2
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-14,9	-16,5	-31,8	-31,7	-59,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,4	-0,5	-0,7	-0,9	-1,9
	-15,2	-17,0	-32,4	-32,6	-61,4
<i>Nettotuotot</i>	43,0	43,6	83,4	87,2	175,8
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,9	0,3	2,1	0,5	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	10,1	-10,8	10,0	-126,7	-169,3
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-	-
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	8,5	0,4	8,8	0,2	4,0
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,3	-0,4	-0,7	-0,7	-1,5
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,8	-5,4	-9,4	-10,5	-20,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,2	0,1	0,4	0,8
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,7	0,0	-1,3	-0,3	-2,9
<i>Liikevoitto</i>	56,7	27,9	93,0	-49,9	-13,3
<i>Rahoitustuotot</i>	0,3	0,9	0,6	1,3	2,1
<i>Rahoituskulut</i>	-14,9	-15,1	-31,9	-34,5	-67,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-14,7	-14,2	-31,3	-33,2	-65,0
<i>Voitto ennen veroja</i>	42,1	13,7	61,7	-83,0	-78,3
<i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,9	-0,8	-1,9	-1,2	-3,2
<i>Laskennalliset verot</i>	-8,8	-2,8	-13,0	2,4	-0,1
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-9,7	-3,6	-14,9	1,2	-3,3
<i>Tilikauden voitto</i>	32,4	10,1	46,8	-81,8	-81,6
<i>Katsauskauden voiton/tappion</i>					

<i>jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	32,5	10,1	47,0	-81,8	-81,5
<i>Vähemmistölle</i>	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,1
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu,€</i>	0,11	0,04	0,15	-0,48	-0,40
<i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, milj. kpl</i>	277,6	187,8	277,6	182,9	230,6
<i>Operatiivinen tulos</i>	17,8	17,4	32,4	27,2	61,6
<i>Ei-operatiivinen tulos</i>	14,7	-7,2	14,6	-108,9	-143,1
<i>Laaja tuloslaskelma (IFRS)</i>					
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	32,4	10,1	46,8	-81,8	-81,6
<i>Muut laajantuloksen erät</i>					
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-1,3	3,8	-6,8	-13,8	-10,4
<i>Muuntoerot</i>	0,8	-0,2	2,0	3,6	0,7
<i>Laajantuloksen eriin liittyvät verot</i>	0,5	-0,7	2,1	2,1	2,4
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-0,1	2,9	-2,6	-8,1	-7,3
<i>Katsauskauden laaja voitto/tappio</i>	32,3	13,0	44,2	-89,9	-88,9
<i>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	32,4	13,0	44,3	-89,8	-88,8
<i>Vähemmistölle</i>	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,1

Konsernitase (IFRS)
M€

	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<i>VARAT</i>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	2 798,0	2 786,2	2 767,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	55,3	57,8	56,2

<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,9	14,6	14,3
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,2	0,0	0,0
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyriyksissä</i>	1,9	2,8	2,8
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	2,5	4,2	7,4
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	33,6	53,2	41,1
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	2 922,7	2 936,2	2 906,6
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	21,6	27,6	22,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	30,7	43,6	31,6
<i>Rahavarat</i>	18,2	28,9	29,1
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	70,5	100,1	83,6
<i>Varat yhteensä</i>	2 993,2	3 036,3	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>	1,4	0,8	-0,9
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-32,4	-29,9	-27,4
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	412,0	411,9	412,0
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	129,0	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	333,3	327,6	328,0
	1 114,4	1 110,4	1 111,7
<i>Vähemmistön osuus</i>	1,7	1,7	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 116,1	1 112,1	1 113,6
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 258,5	1 326,9	1 287,2
<i>Varaukset</i>	0,0	0,3	0,0
<i>Muut velat</i>	41,1	38,3	30,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	192,7	199,9	193,8
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 492,4	1 565,4	1 511,4
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	339,2	306,2	310,6

<i>Ostovelat ja muut velat</i>	45,5	52,5	54,5
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	384,7	358,8	365,2
<i>Velat yhteensä</i>	1 877,0	1 924,2	1 876,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	2 993,2	3 036,3	2 990,2
<i>Korolliset velat</i>	1 597,7	1 633,1	1 597,8

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

M€

	1-6/2010	1-6/2009	1-12/2009
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	46,8	-81,8	-81,6
<i>Oikaisut</i>	37,2	160,9	243,4
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	0,7	12,5	19,1
<i>Saadut korot</i>	0,4	0,7	1,2
<i>Maksetut korot</i>	-29,2	-46,1	-78,4
<i>Muut rahoituserät</i>	-5,0	-3,2	-5,1
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,5	0,0
<i>Osakkuusyhtiöltä saadut osingot</i>	0,9	-	0,5
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-1,6	-0,9	-3,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	50,2	42,4	96,0
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-30,4	-46,5	-77,2
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-0,5	-2,9	-3,9
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,2	-0,3	-0,3
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	11,0	27,0	40,6
<i>Luovutustulot aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä</i>	0,0	-	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	0,8	0,0	0,0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-19,3	-22,6	-40,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	-	200,0	200,2
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	315,1	91,2	91,2
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-240,2	-207,9	-248,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-73,7	-78,2	-73,7
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-11,4	-11,4	-11,4
<i>Maksetut osingot</i>	-33,3	-	-
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-43,5	-6,2	-41,7

Rahavarojen muutos	-12,5	13,6	13,6
Rahavarat kauden alussa	29,1	16,0	16,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	1,7	-0,7	-0,5
Rahavarat kauden lopussa	18,2	28,9	29,1

Konsernin oman pääoman muutokset M€

	Osake pääo ma	Ylikurssi- rahasto	Muunto erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vapaan oman pääoman rahasto
Oma pääoma 31.12.2008	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7
Tilikauden laaja tulos			2,1	-10,2		
Muutos						202,2
Oma pääoma 30.6.2009	111,0	159,5	0,8	-29,9	0,6	411,9

	Muun oman pääo man rahast o	Kertyneet voitto-varat	Yht.	Vähemmis tön osuus	Oma pääoma yht.
Oma pääoma 31.12.2008	129,0	418,4	1 007,1	1,8	1 008,9
Tilikauden laaja tulos		-81,8	-89,8	-0,1	-89,9
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-8,4	-8,4		-8,4
Muutos		-0,6	201,5	0,0	201,5
Oma pääoma 30.6.2009	129,0	327,6	1 110,4	1,7	1 112,1

	Osake pääo ma	Ylikurssi- rahasto	Muunto erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vapaan oman pääoman rahasto
Oma pääoma 31.12.2009	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0
Tilikauden laaja tulos			2,4	-5,0		
Oma pääoma 30.6.2010	111,0	159,5	1,4	-32,4	0,6	412,0

	Muun oman pääo- man rahast- o	Kertyneet voitto-varat	Yht.	Vähemmis- tön osuus	Oma pääoma yht.
<i>Oma pääoma 31.12.2009</i>	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6
<i>Tilikauden laaja tulos</i>		47,0	44,3	-0,2	44,2
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>		-8,4	-8,4		-8,4
<i>Osingonjako</i>		-33,3	-33,3		-33,3
<i>Muutos</i>		0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Oma pääoma 30.6.2010</i>	129,0	333,3	1 114,4	1,7	1 116,1

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 voimassaolevia 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 1-6/2010</i>	<i>Toimisto - ja liiketilat</i>	<i>Kaup pakes kuk- set</i>	<i>Logist iikka</i>	<i>Kiinteis tökehity s</i>	<i>Venäjä</i>	<i>Raha stot</i>	<i>Muut</i>	<i>Konser ni yht.</i>
<i>Liikevaihto</i>	61,0	19,6	18,5	1,6	11,4	3,7	0,0	115,9
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-17,2	-4,0	-6,4	-1,2	-3,0	-0,7	0,0	-32,4
<i>Nettotuotot</i>	43,9	15,6	12,1	0,5	8,4	3,0	0,0	83,4
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,2	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	2,1
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	8,7	0,0	0,0	0,0	8,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-0,1	-4,0	-1,2	0,2	13,6	1,5	0,0	10,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-3,2	-0,6	-0,5	-1,6	-1,4	-2,7	0,0	-10,1
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-1,1	-0,1	0,0	0,0	-1,2
<i>Liikevoitto</i>	41,9	11,0	10,4	7,5	20,4	1,8	0,0	93,0
<i>Investoinnit</i>	11,0	0,6	3,6	14,7	0,6	0,5	0,3	31,3
<i>Segmentin varat</i>	1 436,2	540,2	398,2	244,7	196,0	55,3	122,6	2 993,2
<i>Tuloslaskelmatiedot 1-6/2009</i>	<i>Toimisto - ja liiketilat</i>	<i>Kaup pakes kuk- set</i>	<i>Logist iikka</i>	<i>Kiinteis tökehity s</i>	<i>Venäjä</i>	<i>Raha stot</i>	<i>Muut</i>	<i>Konser ni yht.</i>

<i>Liikevaihto</i>	65,2	18,6	20,6	0,6	11,4	3,5	0,0	119,8
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-17,2	-4,1	-6,1	-1,6	-2,7	-0,9	0,0	-32,6
<i>Nettotuotot</i>	48,0	14,5	14,5	-1,0	8,6	2,5	0,0	87,2
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-33,8	-9,6	-17,2	-1,7	-61,3	-3,0	0,0	-126,7
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-3,4	-0,6	-0,7	-1,7	-1,7	-3,1	0,0	-11,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Liikevoitto</i>	11,3	4,3	-3,0	-4,3	-54,4	-3,7	0,0	-49,9
<i>Investoinnit</i>	6,6	12,6	0,5	8,7	1,0	2,9	0,1	32,4
<i>Segmentin varat</i>	1 437,1	544,6	409,6	211,1	201,0	57,8	175,1	3 036,3

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja -tappioilla, liikearvon poistoilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiön mielestä ovat ei-operatiivisia eriä.

M€	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
<i>Operatiivinen tulos</i>					
<i>Nettotuotot</i>	43,0	43,6	83,4	87,2	175,8
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,2	-5,8	-10,1	-11,2	-22,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,4	0,5	-0,7	0,6	-1,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	-15,1	-15,1	-30,4	-35,0	-68,7
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	1,4	-0,7	-1,9	-1,1	-3,2
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-5,9	-5,1	-7,9	-13,3	-19,1
<i>Operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Yhteensä</i>	17,8	17,4	32,4	27,2	61,6
<i>Ei-operatiivinen tulos</i>					
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,9	0,3	2,1	0,5	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	10,1	-10,8	10,0	-126,7	-169,3
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	8,5	0,4	8,8	0,2	4,0

Markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	-0,3	-0,5	-0,5	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	0,4	0,9	-0,9	1,8	3,7
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-2,2	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-2,9	2,3	-5,1	15,7	19,0
Ei-operatiivinen vähemmistö osuus	0,1	0,0	0,2	0,1	0,1
Yhteensä	14,7	-7,2	14,6	-108,9	-143,1

Keskeiset tunnusluvut vuosineljänneksittäin

	Q2/10	Q1/10	Q4/09	Q3/09	Q2/09
Liikevaihto	58,3	57,6	58,3	59,1	60,6
Nettotuotot	43,0	40,4	43,0	45,5	43,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	10,1	-0,1	-12,9	-29,7	-10,8
Liikevoitto	56,7	36,3	23,5	13,1	27,9
Rahoitustuotot ja -kulut	-14,7	-16,6	-15,4	-16,4	-14,2
Tilikauden voitto	32,4	14,5	6,3	-6,1	10,1
Sijoituskiinteistöt	2 798,0	2 768,1	2 767,5	2 768,8	2 786,2
Oma pääoma	1 116,1	1 092,0	1 113,6	1 102,5	1 112,1
Korollinen vieras pääoma	1 597,7	1 610,4	1 597,8	1 619,2	1 633,1
Tulos/osake, e*	0,11	0,04	0,01	-0,03	0,04
Operatiivinen kassavirta per osake	0,11	0,08	0,07	0,10	0,19
EPRA NAV	4,19	4,10	4,18	4,14	4,20
Taloudellinen vuokrausaste, %	87,3	86,2	86,6	86,8	88,4

* Lukuun sisältyy hybridilainan korkojen vaikutus

Sijoituskiinteistöt

M€

	30.6.2010	31.12.2009
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	2 767,5	2 915,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,5	0,0
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	30,0	53,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-10,7	-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	2,3	3,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	8,5	-166,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	2 798,0	2 767,5

Spondalla oli 30.6.2010 yhteensä 196 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 toisen neljänneksen lopussa Catella Property Oy arvioi Spondan Suomessa sijaitsevien sijoituskiinteistöjen arvot. Venäjällä sijaitsevat kiinteistöt arvioi CB Richard Ellis. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa 8,5 (-123,7) milj. euroa ja huhti-kesäkuussa 9,7 (-6,4) milj. euroa. Vuoden toisella neljänneksellä arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien muutokset sekä vajaakäytön lasku.

Merkittävimmät investointisitoumukset

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

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

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	14,3	14,5	14,5
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,3	0,3
<i>Vähennykset</i>	0,0	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/ sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Muut siirrot</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,4	-0,2	-0,5
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,9	14,6	14,3
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
M€			
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	22,8	29,5	29,5

<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-1,3	-1,9	-4,7
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-2,0
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	21,6	27,6	22,8

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

M€

	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,2	141,4	141,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	17,9	17,2	17,5
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	0,0
<i>Vakuudet yhteensä</i>	287,1	286,4	286,7
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<i>Me</i>			
<i>Vuokravastuut</i>	101,7	104,9	103,3
<i>Muut vastuut</i>		-	3,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	2,9	16,2
<i>Annetut takaukset</i>	15,9	13,4	
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	17,8	18,3	18,3
<i>Korkojohdannaiset</i>	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<i>Me</i>			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	972,8	997,8	1027,8
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-43,8	-40,6	-37,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	437,5	272,5	512,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	1,1	6,0	3,6
<i>Korkotermit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Korkotermit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttajohdannaiset</i>	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<i>Me</i>			
<i>Valuuttatermit, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Valuuttatermit, käypä arvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,6	4,7	4,9
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	3,0	4,7	4,9
<i>Valuuttaoptioiden käypä nettoarvo</i>	-0,2	0,1	-0,1

Konsernin tunnusluvut

	4-6/10	4-6/09	1-6/10	1-6/09	1-12/09
Tulos/osake, e*	0,11	0,04	0,15	-0,48	-0,40
Omavaraisuusaste, %			37	37	37
Nettovelkaantumisaste, %			142	144	141
Osakekohtainen omapääoma, €			3,55	3,54	3,54
Operatiivinen kassavirta/osake, e	0,11	0,19	0,19	0,37	0,45
EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e			4,19	4,20	4,18

*) Lukuun sisältyy hybridilainan korkojen vaikutus

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
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, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &-/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{ Liikearvon kohdistus} \\ &+ \text{ Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{ Varausten muutokset} \\ &+/- \text{ Etuusperusteiset eläkekulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikuttavat rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikuttavat verot} \\ &+/- \text{ Muut erät} \end{aligned}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ &- \text{ Muun oman pääoman rahasto} \\ &+ \text{ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta} \\ &\quad \text{syntynyt laskennallinen verovelka} \\ &- \text{ Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo} \end{aligned}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 11,6 milj.euroa tammi-kesäkuussa 2010 (2009: 11,2 milj.euroa).

	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<i>Johdon työsuhde-etuudet</i>			
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,1	1,2	2,2
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,2	0,2	0,4
<i>Yhteensä</i>	1,3	1,4	2,6