

Tilinpäätös

1.1.–31.12.2009



SPONDA

Sponda Oyj:n tilinpäätös 1.1.-31.12.2009

Sponda Oyj:n liikevaihto kasvoi ennätökselliselle tasolle, 243,0 (31.12.2008: 224,3) milj. euroon. Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot olivat 181,6 (166,8) milj. euroa. Yhtiön liikevoitto oli -13,3 (117,3) milj. euroa. Lukuun sisältyy kiinteistöjen käyvän arvon muutosta yhteensä -175,1 (-44,9) milj. euroa.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.12.2009 (vertailukausi 1.1.-31.12.2008)

- Liikevaihto kasvoi noin 8 % vertailukaudesta 243,0 (224,3) milj. euroon.
- Nettotuotot kasvoivat noin 9 % 181,6 (166,8) milj. euroon.
- Liikevoitto oli -13,3 (117,3) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli -81,6 (29,2) milj. euroa.
- Tulos/osake oli -0,35 (0,16) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,45 (0,78) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 767,5 (2 915,5) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,54 (4,93) euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake oli 4,18 (6,04) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 86,6 (88,5) %.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2009 maksetaan 0,12 euroa/osake.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.10.-31.12.2009

- Liikevaihto nousi 59,8 (58,2) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 44,6 (41,7) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 23,5 (30,2) milj. euroa. Lukuun sisältyy -14,4 (-17,5) milj. euroa kiinteistöjen arvonmuutosta.
- Tulos verojen jälkeen oli 6,3 (4,8) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,02 (0,03) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,07 (0,29) euroa.

Konsernin tunnusluvut

	10-12/09	10-12/08	1-12/09	1-12/08
Taloudellinen vuokrausaste, %			86,6	88,5
Liikevaihto, Me	59,8	58,2	243,0	224,3
Nettotuotot, Me	44,6	41,7	181,6	166,8
Liikevoitto, Me	23,5	30,2	-13,3	117,3
Tulos/osake, e	0,02	0,03	-0,35	0,16*
Operatiivinen kassavirta/osake, e	0,07**	0,29	0,45***	0,78
Osakekohtainen nettovarallisuus, e			3,54	4,93*
EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e			4,18	6,04*
Omavaraisuusaste, %			37	32
Nettovelkaantumisaste, %			141	180

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

**) Osakekohtainen tunnusluku on laskettu 277 575 462 osakkeella. Vuoden 2008 vertailulukua ei ole oikaistu IAS 33 –standardin mukaisesti.

***) Osakekohtainen tunnusluku on laskettu 195 874 005 osakkeella. Vuoden 2008 vertailulukua ei ole oikaistu IAS 33 –standardin mukaisesti.

Toimitusjohtaja Kari Inkinen

”Spondan vuokraustoiminnan tulos oli vuonna 2009 markkinoiden haasteellisuudesta huolimatta erittäin hyvä. Yhtiön liikevaihto kasvoi 8 % ja oli historian suurin siitä huolimatta, että uusia kohteita ei ostettu ja kiinteistöjä myytiin 40 milj. eurolla. Rahoituskulut olivat alhaisella tasolla.

Positiivista oli myös kiinteistökehitystoiminnan aktivoituminen vuoden lopussa. Aloitimme muun muassa City-Centerin toimistotalon rakennuttamisen Helsingin ydinkeskustassa. Lisäksi investoimme kiinteistöjen perusrakennuksiin erityisesti kehittämällä kiinteistöjäamme energiatehokkaammiksi.

Kiinteistösijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu jälkisyklisyys, ja talouden kehityksen vaihtelut näkyvät kiinteistöyhtiöiden tuloksissa noin vuoden viiveellä. Tästä huolimatta ennustan, että pääkaupunkiseudun toimitilavuokrat pitävät yleisiä odotuksia paremmin tasansa. Ennustan myös, että vuoden 2010 alkupuoli on Spondan vuokraustoiminnalle haasteellinen ja vajaakäyttö lisääntyy alkuvuoden aikana, mutta kehitys kääntyy positiiviseksi vuoden loppupuolella.

Vuonna 2010 vuokrausasteen ylläpitämisen lisäksi panostamme ympäristövastuullisuuteen. Vuonna 2009 käynnistettiin Spondan 10+ -ohjelma, jossa tähdätään kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä asiakkaiden kanssa. Tavoitteena on löytää energiansäästökohteita yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa. Pilottiprojektissa on mukana kymmenen eri-ikäistä ja -tyyppistä kiinteistöä, joista yksi on Spondan oma toimitalo.”

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että yhtiön toimitilojen taloudellinen vuokrausaste laskee edelleen alkuvuonna 2010. Vuokrausasteen odotetaan kuitenkin kääntyvän nousuun vuoden 2010 kuluessa. Arvio perustuu yhtiön tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin sekä ennustettuun Suomen bruttokansantuotteen kasvuun vuonna 2010.

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

Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

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

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

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

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

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

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

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

Sponda Oyj pitää käyttämiensä asiantuntijoiden lausuntojen perusteella hallinto-oikeuden päätöstä virheellisenä ja todennäköisempänä, että korkein hallinto-oikeus hyväksyy Sponda Kiinteistöt Oy:n valituksen kuin, että valitus hylättäisiin. Mikäli yhtiö joutuisi maksamaan veroja hallinto-oikeuden päätöksen perusteella, tulee Sponda Kiinteistöt Oy kirjaamaan maksupäätöstä välittömästi seuraavassa konsernin osavuositarkastuksessa tai tilinpäätöksessä verokulun korkoineen kuluksi tuloslaskelmaan. Mikäli 131,0 milj. euron verokulu ja 8,9 milj. euron korot sekä 14,1 milj. euroa vuoden 2009 veroja olisi maksettu tilikauden 1.1. - 31.12.2009 aikana, olisi konsernin tilikauden voitto ollut -235,5 milj. euroa ja oma pääoma 959,6 milj. euroa. Mikäli maksua vastaava kirjaus olisi tehty, olisi vastaavasti osakekohtainen nettovarallisuus ollut 2,99 euroa, osakekohtainen tulos -1,02 euroa, osakekohtainen operatiivinen kassavirta -0,33 euroa ja omavaraisuusaste 32 %.

Spondalla oli 31.12.2009 käyttämättömiä, sitovia rahoituslimiittejä yhteensä 450 milj. euroa.

Toimintaympäristö – Suomi

Kiinteistöalouden Instituutti ry:n (KTI) alustavan arvion mukaan kiinteistökauppoja toteutui Suomessa noin 1,5 mrd eurolla vuonna 2009, kun vuonna 2008 kauppoja tehtiin noin 4 mrd eurolla. Nykyisessä markkinatilanteessa kiinteistöt ovat kilpailukykyinen sijoituskohde, ja transaktiomarkkinoiden odotetaan elpävän kuluvan vuoden aikana.

Vuokratasot laskivat jonkin verran vuoden 2009 jälkimmäisellä puoliskolla. Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueilla lasku oli maltillisempaa kuin muilla alueilla.

Toimitilojen vajaakäytön arvioidaan kasvaneen vuoden 2009 lopussa. Talouden elpymisen ennustetaan alkavan vuonna 2010. Koska vuonna 2009 markkinoille ei tullut juurikaan uusia kohteita, olemassa olevan kannan vajaakäytön oletetaan supistuvan kysynnän kasvun myötä vuoden 2010 jälkeen.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjällä kansainvälisen taantuman vaikutukset olivat vuonna 2009 suurempia kuin Suomessa. Tämä näkyi myös Venäjän kiinteistömarkkinoilla, jossa kiinteistökauppa tyrehtyi lähes kokonaan ja vuokrat laskivat merkittävästi. Vajaakäyttö kasvoi jopa 30 %:iin joillakin alueilla, eikä uusia kehityshankkeita juurikaan aloitettu tiukan rahoitustilanteen takia.

Asiantuntija-arvioiden mukaan Venäjän taloudessa pohja on jo saavutettu, tyhjien tilojen määrä ei enää lisääny ja kysyntä on kasvussa. Talouden ennusteet vuodelle 2010 ovat varovaisen optimistisia, ja Venäjän uskotaan toipuvan Länsi-Eurooppaa nopeammin raakaöljyn kallistumisen vuoksi.

Liiketoiminta 1.1-31.12.2009

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat katsauskauden aikana 181,6 (166,8) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 53 %, kauppakeskusten 17 %, logistiikkatilojen 15 %, Kiinteistörahastot-yksikön 6 % ja Venäjä-yksikön 9 %. Spondan kaksi vuotta omistaman vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 1,40 %, kauppakeskuksissa 4,66 % ja logistiikkakiinteistöissä -3,83 %. Vuokratuottojen kehitys on laskettu EPRA:n antamien suositusten mukaisesti. Kaikki Spondan vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taludellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi</i>	31.12.09	30.9.09	30.6.09	31.3.09	31.12.08
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	87,9	87,9	90,3	90,5	91,1
<i>Kauppakeskukset</i>	96,4	97,3	97,1	97,8	96,7
<i>Logistiikka, %</i>	74,5	75,0	76,1	78,8	77,4
<i>Venäjä %</i>	88,2	87,5	89,1	88,5	86,3
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,6	86,8	88,4	88,8	88,5
<i>Maantieteellinen alue*</i>	31.12.09	30.9.09	30.6.09	31.3.09	31.12.08
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	86,2	85,5	91,3	91,1	90,4
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	84,8	85,6	85,7	86,8	86,6
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	95,7	95,4	96,0	96,1	97,4
<i>Venäjä</i>	88,2	87,5	89,1	88,5	86,3

Koko kiinteistökanta, %

86,6

86,8

88,4

88,8

88,5

*) Maantieteellinen aluejako muutettu aiemmasta raportoinnista.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta 31.12.2009 oli 1 030 (1 060) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 996 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 178 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (10,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (6,2 % 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	7,8 %
Energia	0,5 %
Julkinen sektori	10,2 %
Kauppa	27,2 %
Koulutus	0,9 %
Logistiikka/Liikenne/Kuljetus	6,7 %
Media/kustantaminen	1,7 %
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	3,9 %
Muut palvelut	8,1 %
Pankki/Sijoitus	10,4 %
Rakentaminen	2,2 %
Teollisuus/valmistus	6,8 %
Terveystieteidenhuolto	4,0 %
Tietoliikenne	6,1 %
Muut	3,3 %

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,4 (4,6) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,9 vuotta, kauppakeskusten 5,1 vuotta ja logistiikkatilojen 2,9 vuotta. Loka-joulukuussa 2009 tuli voimaan uusia vuokrasopimuksia yhteensä 120 kpl (26 500 m²). Samana ajanjaksona päättyneitä sopimuksia oli 126 kpl (55 400 m²). Vuokrasopimukset eräänntyvät seuraavasti:

Eräänntyminen	% vuokratuotosta
1 vuoden sisällä	14,0
2 vuoden sisällä	10,0
3 vuoden sisällä	12,6
4 vuoden sisällä	7,9
5 vuoden sisällä	9,7
6 vuoden sisällä	5,2
yli 6 vuoden sisällä	26,5
Toistaiseksi voimassaolevat	14,1

Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 31.12.2009 yhteensä 198 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.

Vuoden 2009 lopussa ulkopuolinen arvioitsija arvioi Spondan sijoituskiinteistöjen arvot. Käyvän arvon muutos oli loka-joulukuussa -14,4 (31.12.2008: -17,5) milj. euroa ja koko vuoden aikana -175,1 (-44,9) milj. euroa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa kiinteistöjen markkinavuokrissa tapahtunut lasku sekä vajaakäytön nousu. Arvioinnit tekivät Catella Property Group Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä, ja lausunnot ovat nähtävillä yhtiön internet-sivuilla. Kehitettävien maa-alueiden käyvät arvot arvioi Newsec. Kiinteistörahastoista Sponda Fund I:ssä ja Sponda Fund II:ssä käyvät arvot arvioi Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co vuoden 2009 lopussa.

Spondan kiinteistöjen voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

	10-12/2009	1-12/2009	1-12/2008
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	-4,6	-54,7	-88,8
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>		-49,4	-4,3
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	-1,2	-1,2	34,4
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-7,1	-21,3	-26,6
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	0,1	-8,4	34,4
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	1,5	-26,9(**)	-1,7
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	-0,6	-5,0 (*)	
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	-11,7	-166,8	-52,6
<i>Rahastot</i>	-2,7	-8,3	7,7
<i>Konserni yhteensä</i>	-14,4	-175,1	-44,9

*) valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos
6-12/2009

**) valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos
1-6/2009

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuonna 2009 jakoutuivat seuraavasti:

<i>Spondan sijoituskiinteistöt, Me</i>	Yht.	Toimisto- ja liike- tilat	Kaupp- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	225,2	126,6	39,3	37,3	0,2	21,8
<i>Ylläpitokulut</i>	-56,8	-31,3	-8,0	-10,8	-1,2	-5,5
<i>Nettovuokratuotot</i>	168,4	95,3	31,4	26,6	-1,0	16,4
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2009, sis kum. aktivoidut korot</i>	2 915,5	1 460,6	541,6	462,8	189,1	261,3
<i>Aktivoidut korot 2009</i>	3,7	0,0	0,0	0,0	3,0	0,7
<i>Hankinnat 2009</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	53,4	14,4	13,2	0,8	23,5	1,4

<i>Muut siirrot segmenttien välillä</i>	2,0	1,2	-0,1	-1,2	2,0	0,0
<i>Myynnit 2009</i>	-40,3	-4,2	0,0	-35,3	-0,8	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	-166,8	-46,2	-11,3	-30,9	3,6	-81,9
<i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2009</i>	2 767,5	1 425,8	543,6	396,1	220,6	181,4
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	-5,7	-3,2	-2,1	-6,7	1,9	-31,3
<i>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.12.2009*)</i>	6,9 %	6,7 %	6,6 %	6,7 %		10,1 %
<i>Painotettu, laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	7,19	6,67	6,12	8,11		11,48
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,87					

*) poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit ja divestoinnit

Vuoden 2009 aikana Sponda myi sijoituskiinteistöjä yhteensä 40,3 milj. eurolla, josta viimeisen neljänneksen aikana 3,7 milj. euroa. Kiinteistöjä ei ostettu vuoden aikana.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 21,3 milj. euroa vuonna 2009, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä 7,2 milj. euroa. Spondan kiinteistökehityshankkeisiin investoitiin vuoden 2009 aikana 32,0 milj. euroa, josta viimeisen neljänneksen aikana 5,9 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön ja Ratinan kauppakeskuksen maakauppaan.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 87,9 (31.12.2008: 91,1) %. Kiinteistösalkun käypä arvo 31.12.2009 oli 1 425,8 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2009 alusta oli -46,2 milj. euroa. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli noin 770 000 m², josta toimistotilojen osuus oli noin 80 % ja liiketilojen osuus 20 %. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat katsauskaudella seuraavat:

Me	10-12/2009	10-12/2008	1-12/2009	1-12/2008
<i>Liikevaihto</i>	31,9	31,5	129,0	125,7
<i>Nettotuotto</i>	23,6	22,3	96,3	92,9
<i>Liikevoitto</i>	14,2	-0,5	46,5	47,7

Vuoden 2009 aikana Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 4,2 milj. eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit ylläpitoon olivat vuoden loppuun mennessä 15,5 milj. euroa.

Sponda allekirjoitti sitovan sopimuksen 23.12.2009 Koy Vanhajämerän myynnistä CapMan Hotels RE Ky:lle 10 miljoonalla eurolla. Toimistona tällä hetkellä palveleva 5 185 neliömetrin kiinteistö sijaitsee Helsingin Kampissa, osoitteessa Albertinkatu 36 ja Lönnrotinkatu 27. Sponda kirjaa kaupasta 1,2 miljoonan euron myyntivoiton, joka kirjataan vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä.

Kauppakeskukset

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 (96,7) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli 543,6 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2009 aikana oli -11,3 milj. euroa. Kauppakeskusten yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala oli noin 140 000 m². Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat katsauskaudella seuraavasti:

<i>Me</i>	10-12/2009	10-12/2008	1-12/2009	1-12/2008
<i>Liikevaihto</i>	10,3	7,6	39,3	29,3
<i>Nettotuotto</i>	8,7	5,6	31,4	22,2
<i>Liikevoitto</i>	8,4	1,7	18,7	17,3

Vuonna 2009 segmentin investoinnit olivat 13,2 milj. euroa. Tämä kohdistui, 0,7 milj. euron ylläpitoinvestointeja lukuun ottamatta, huhtikuun 1. päivänä Ylöjärvellä avattuun Kauppakeskus Eloon.

Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 74,5 (77,4) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2009 lopussa 396,1 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos oli -30,9 milj. euroa. Logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 530 000 m². Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

<i>Me</i>	10-12/2009	10-12/2008	1-12/2009	1-12/2008
<i>Liikevaihto</i>	8,7	9,6	38,6	37,9
<i>Nettotuotto</i>	5,6	7,1	27,4	28,5
<i>Liikevoitto</i>	0,6	-3,1	-4,5	2,8

Vuonna 2009 Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 35,3 milj. eurolla. Uusia kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuoden alusta 0,8 milj. euroa.

Sponda ja Metso Automation solmivat 27.10.2009 sopimuksen Vantaan Hakkilaan toteutettavasta tuotantotilasta. Pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin uudisrakennus nousee Spondan omistaman Vantaan Honkatalo –logistiikkakeskuksen yhteyteen osoitteeseen Vanha Porvoontie 229. Uudisrakennus vuokrataan kokonaisuudessaan Metson Automaatio-liiketoimintalinjan käyttöön pitkäaikaisella, 15 vuoden vuokrasopimuksella. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat. Toimistorakennus siirtyy lähes kokonaisuudessaan Metson käyttöön. Spondan kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2009 lopussa 220,6 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 90,4 milj. euroa ja loput, 130,2 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden aikana kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin investoitiin yhteensä 23,5 milj. euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center –projektiin ja Tampereen Ratinan maa-alueen oston.

Spondan tavoite on saavuttaa 15 %:n kehitysvoitto kiinteistökehityshankkeiden investointikustannuksista. Kiinteistökehitystoiminta aktivoituu vuoden 2010 aikana. Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että olemassa olevien kiinteistöjen perusrakennuskohteista.

City-Center –projekti etenee maanpäällisiin kerroksiin. Seuraava vaihe käsittää korttelin sisäpihalla käynnistytävät toimistotalon rakennustyöt, ja uusia liiketiloja rakennetaan

liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannen tilalle kolmanteen kerrokseen. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

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

Venäjä

Katsauskauden lopussa Venäjä-yksikön taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (86,3) %. Kiinteistösalkun käypä arvo oli vuoden lopussa 181,4 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2009 alusta oli -81,9 milj. euroa. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen käyvän arvon arvioi CB Richard Ellis tilinpäätöshetkellä.

Investoinnit kiinteistökehitykseen ja kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuonna 2009 yhteensä 0,4 milj. euroa.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat seuraavasti:

<i>Me</i>	10-12/2009	10-12/2008	1-12/2009	1-12/2008
<i>Liikevaihto</i>	4,9	6,3	21,8	16,2
<i>Nettotuotto</i>	3,5	4,5	16,4	12,0
<i>Liikevoitto</i>	1,8	-3,1	-70,4	1,3

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja OOO Adastra –kiinteistöjä Moskovassa ja Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.12.2009 Venäjällä oli 3,0 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta
1 v.	40,3
2 v.	2,8
3 v.	17,2
4 v.	2,5
5 v.	14,9
6 v.	2,3
yli 6 v.	20,0

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. Rahastojen, pois lukien First Top LuxCo, kiinteistökannan arvioi Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co vuoden 2009 lopussa.

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

<i>Me</i>	10-12/2009	10-12/2008	1-12/2009	1-12/2008
<i>Liikevaihto</i>	3,4	2,5	12,7	13,2
<i>Nettotuotto</i>	2,9	2,0	10,9	11,3
<i>Liikevoitto</i>	-1,4	-1,1	-3,6	14,3

Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet jakautuivat seuraavasti:

<i>Me</i>	10-12/2009	10-12/2008	1-12/2009	1-12/2008
<i>Hallintopalkkiot</i>	1,7	2,3	6,6	8,5
<i>Voitto-osuudet</i>	1,6	0,0	5,8	4,7
	3,3	2,3	12,4	13,1

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Vuoden 2009 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 105,9 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Vuoden 2009 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 186,4 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekoko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo vuoden 2009 lopussa oli 95,8 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 280 milj. euroa, manageerauksesta.

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta vuonna 2009 oli 96,0 (31.12.2008: 140,7) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -40,8 (-389,8) ja rahoituksen nettorahavirta oli -41,7 (238,0) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -65,0 (-75,1) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 3,7 (12,4) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli 31.12.2009 37 (31.12.2008: 32) % ja nettovelkaantumisaste 141 (180) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 597,8 (1 828,3) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,4 (3,0) vuotta. Keskikorko oli 3,7 (4,6) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 65 %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,8 (1,7) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,7 (2,1).

Sponda soveltaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan kriteerit täyttävien koronvaihtosopimusten ja korko-optioiden käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan.

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.12.2009 nimellisarvoltaan yhteensä 670 milj. euron syndikoiduista lainoista, 250 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 153 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 527 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 450 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,3 milj. euroa eli 4,7 % konsernin taseesta.

Sponda allekirjoitti joulukuussa 2009 sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa 150 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Lainan marginaali vastaa nykyistä

markkinatasoa ja lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Laina käytetään kokonaisuudessaan olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja laina korvaa maaliskuussa 2010 erääntyvän samansuuruisen lyhytaikaisen limiittisopimuksen.

Henkilöstö ja hallinto

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 135 (137) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 121 (125). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.12.2009 yhteensä 134 (141) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 120 (125). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella 22,0 (24,2) milj. euroa.

Spondan henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmään, jossa palkkiot on sidottu yhtiön tavoitteisiin. Yhtiön ylimmällä johdolla on pitkäaikainen osakepohjainen sitouttamisjärjestelmä, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Spondan hallitus päätti jatkaa ylimmän johdon pitkäaikaista osakepohjaista sitouttamisjärjestelmää vuosille 2009-2011. Järjestelmän piiriin kuuluvat yhtiön johtoryhmän jäsenet. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio perustuu osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Palkkiolla hankitaan Spondan osakkeita, ja osakkeisiin liittyy kielto luovuttaa niitä kahden vuoden kuluessa niiden hankkimisesta. Palkkio maksetaan vuosittain.

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 Ltd ja Sponda Asset Management Oy, sekä näiden tytäryhtiöt.

Spondan osake ja osakkeenomistajat

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2009 oli 2,57 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,93 euroa ja alin 1,87 euroa. Osakkeita vaihdettiin vuoden aikana 233,1 miljoonaa kappaletta 599,2 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2009 oli 2,73 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 758 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 25.3.2009 hallituksen omien osakkeiden hankintaan. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Loka-joulukuussa 2009 Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Yhtiöllä oli 31.12.2009 yhteensä 9 905 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	18 281 780	6,6
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	115 571 346	41,6
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	9 663 461	3,5
<i>Kotitaloudet</i>	26 998 859	9,7
<i>Yritykset yhteensä</i>	101 550 110	36,6
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 934 727	1,4
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	1 575 179	0,6
<i>Osakkeita yhteensä</i>	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. Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 25.3.2009 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Lauri Ratian ja varapuheenjohtajakseen Timo Korvenpään.

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

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

Martin Tallberg erosi Sponda Oyj:n hallituksesta 25.8.2009.

Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin 25.3.2009 pidetyn yhtiökokouksen jälkeen seuraavat henkilöt: Arja Talma puheenjohtajaksi, Timo Korvenpää varapuheenjohtajaksi ja Erkki Virtanen jäseneksi.

Rakenne ja –palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin 25.3.2009 pidetyn yhtiökokouksen jälkeen seuraavat henkilöt: Lauri Ratia puheenjohtajaksi, varapuheenjohtajaksi Klaus Cawén ja Tuula Entelä ja Martin Tallberg jäseniksi.

Johto

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

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti ehdottaa yhtiökokoukselle 17.3.2010, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi jäsentä, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen.

Nimitysvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2011 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosipalkkiota, joka on samansuuruinen kuin vuoden 2010 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvällä toimikaudella maksettu palkkio: hallituksen puheenjohtajalle 60.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31.200 euroa. Lisäksi nimitysvaliokunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Nimitysvaliokunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.—31.3.2010 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokouskutsuun.

Nimitysvaliokunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 2.11.2009:

Solidium Oy, Kari Järvinen
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio ja
OP-Delta –sijoitusrahasto, Harri Nummela.

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Kiinteistöala tuottaa noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakentaminen, korjaaminen sekä kiinteistöjen ylläpito ja käyttö vaikuttavat kaikki ympäristöön. Suomen hallituksen lokakuussa 2009 tekemä päätös 80 prosentin ilmastopäästöjen säästöistä vuoteen 2050 mennessä asettaa kiinteistöalalle haasteita, joihin Sponda pyrkii omalta osaltaan vastaamaan.

Sponda nosti ympäristöosaamisen yritys vastuun strategiseksi painopistealueeksi syksyllä 2009. Sponda kehittää monipuolisia ratkaisuja ja toimintatapoja kiinteistöjen energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden lisäämiseksi. Yhdessä asiakkaiden kanssa pyritään löytämään parhaat käyttäjäystävälliset keinot, jotka tukevat myös asiakkaan omia ympäristötavoitteita.

Vastuullisena kiinteistön omistajana Spondalle on tärkeää ottaa huomioon kiinteistöjensä ympäristövaikutukset sekä hankevaiheessa että kiinteistöjen ollessa käytössä. Sponda ottaa huomioon asiakkaidensa tarpeet ja ympäristönäkökohdat rakennusten ja toimitilojen suunnittelussa sekä toteutuksessa. Vuonna 2009 käynnistettiin 10+-ohjelma, jossa tähdätään kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä asiakkaiden kanssa. Tavoitteena on paikantaa energiansäästökohteita yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa. Pilottiprojektissa on mukana kymmenen eri-ikäistä ja erityyppistä kiinteistöä, joista yksi on Spondan oma toimitalo.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että yhtiön toimitilojen taloudellinen vuokrausaste laskee edelleen alkuvuonna 2010. Vuokrausasteen odotetaan kuitenkin kääntyvän nousuun vuoden 2010 kuluessa. Arvio perustuu yhtiön tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin sekä ennustettuun Suomen bruttokansantuotteen kasvuun vuonna 2010.

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

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Sponda arvioi, että kuluvalle tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat talouden arvioidun kohentumisen lykkäytymisestä ja liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun, markkinavuokrien alenemiseen sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen.

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

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

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

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

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 17.3.2010 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,12 euroa/osake.

5.2.2010
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) Me

	10-12/2009	10-12/2008	1-12/2009	1-12/2008
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	56,4	55,8	230,3	210,8
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet</i>	3,3	2,3	12,4	13,1
	59,8	58,2	243,0	224,3
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	-14,7	-16,0	-59,5	-55,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,5	-0,5	-1,9	-2,0
	-15,2	-16,5	-61,4	-57,5
<i>Nettotuotot</i>	44,6	41,7	181,6	166,8
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,2	9,7	0,3	12,1
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-14,4	-17,5	-175,1	-44,9
<i>Liikearvon poisto</i>	0,0	-13,0	0,0	-13,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,3	15,7	4,0	21,5
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,5	-0,4	-1,5	-2,1
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,4	-5,3	-20,5	-22,1
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-0,1	-0,2	0,0	-0,4
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	-0,1	0,8	0,8
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-2,0	-0,4	-2,9	-1,3
<i>Liikevoitto</i>	23,5	30,2	-13,3	117,3
<i>Rahoitustuotot</i>	0,7	-0,1	2,1	1,7
<i>Rahoituskulut</i>	-16,1	-19,9	-67,2	-76,7
<i>Korkokuluvaraus</i>	-	-	-	-0,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-15,4	-20,0	-65,0	-75,1
<i>Voitto ennen veroja</i>	8,1	10,3	-78,3	42,2
<i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-1,3	-1,1	-3,2	-1,3
<i>Laskennalliset verot</i>	-0,5	-4,4	-0,1	-11,8
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-1,7	-5,5	-3,3	-13,1
<i>Tilikauden voitto</i>	6,3	4,8	-81,6	29,2
<i>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	6,4	4,8	-81,5	29,3

Vähemmistölle	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
<i>Katsauskauden voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</i>				
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €	0,02	0,03	-0,35	0,16
Osakkeenomistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €	0,01	0,01	-0,40	0,13
Hybridilainan haltijoille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €	0,01	0,02	0,05	0,03
<i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>				
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, milj.kpl	277,6	178,0	230,6	178,0
Operatiivinen tulos	17,4	6,1	67,4	38,9
Ei-operatiivinen tulos	-11,1	-1,2	-148,9	-9,6
<i>Laaja tuloslaskelma (IFRS)</i>				
Katsauskauden voitto/tappio	6,3	4,8	-81,6	29,2
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	5,4	-37,2	-10,4	-39,9
Muuntoerot	1,0	-3,2	0,7	-2,0
Muut erät	-	0,1	-	0,1
Laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-1,7	9,9	2,4	10,4
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	4,6	-30,4	-7,3	-31,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio	11,0	-25,6	-88,9	-2,3
<i>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen:</i>				
Emoyhtiön omistajille	11,0	-25,6	-88,8	-2,2
Vähemmistölle	0,0	-0,1	-0,1	-0,1

Konsernitase (IFRS)

Me

	31.12.2009	31.12.2008	1.1.2008
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2 767,5	2 915,5	2 539,4
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	56,2	60,6	35,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14,3	14,5	15,7

<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	27,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	0,0	0,0	4,1
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyhtiöissä</i>	2,8	3,3	0,0
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	7,4	4,7	26,4
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	41,1	56,6	56,9
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	2 906,6	3 072,5	2 707,7
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	22,8	29,5	37,2
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	31,6	56,7	130,7
<i>Rahavarat</i>	29,1	16,0	27,4
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	83,6	102,3	195,3
<i>Varat yhteensä</i>	2 990,2	3 174,7	2 903,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	-0,9	-1,4	0,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-27,4	-19,7	9,8
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	412,0	209,7	209,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	129,0	-
<i>Kertyneet voittovarot</i>	328,0	418,4	444,6
	1 111,7	1 007,1	935,9
<i>Vähemmistön osuus</i>	1,8	1,8	2,2
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 113,6	1 008,9	938,1
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 287,2	1 543,8	1 056,4
<i>Varaukset</i>	0,0	8,7	15,0
<i>Muut velat</i>	30,5	26,3	0,0
<i>Laskennalliset verovelat</i>	193,8	216,7	213,7
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 511,4	1 795,5	1 285,2
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	310,6	284,5	606,3
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	54,5	85,9	73,4

<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	365,2	370,4	679,7
<i>Velat yhteensä</i>	1 876,6	2 165,8	1 964,8
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	2 990,2	3 174,7	2 903,0
<i>Korolliset velat</i>	1 597,8	1 828,3	1 662,7

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

Me

	1-12/2009	1-12/2008
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	-81,6	29,2
<i>Oikaisut</i>	243,4	134,6
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	19,1	49,8
<i>Saadut korot</i>	1,2	1,3
<i>Maksetut korot</i>	-78,4	-70,3
<i>Muut rahoituserät</i>	-5,1	-2,2
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Osakkuusyhtiöltä saadut osingot</i>	0,5	-
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-3,0	-1,8
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	96,0	140,7
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-77,2	-466,7
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-3,9	-16,3
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,3	-0,8
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	40,6	93,9
<i>Luovutustulot aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä</i>	0,0	0,0
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	0,0	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-40,8	-389,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	200,2	-
<i>Oman pääoman ehtoista joukkovelkakirjalainasta saadut maksut</i>	-	128,6
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	91,2	540,7
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-248,0	-140,4
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-73,7	-235,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-11,4	-
<i>Maksetut osingot</i>	-	-55,5
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-41,7	238,0

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudel- leen- arvostus- rahasto	Sijoi- tetun vapaan oman pääoman rahasto
<i>Oma pääoma 31.12.2008</i>	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7
<i>Tilikauden laaja tulos</i>			0,4	-7,7		
<i>Muutos</i>						202,3
<i>Oma pääoma 31.12.2009</i>	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0

	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yht.	Vähem-	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2008</i>	129,0	418,4	1 007,1	1,8	1 008,9
<i>Tilikauden laaja tulos</i>		-81,5	-88,8	-0,1	-88,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>		-8,4	-8,4		-8,4
<i>Muutos</i>		-0,5	201,8	0,2	202,0
<i>Oma pääoma 31.12.2009</i>	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset –standardin mukaisesti. Tilinpäätöstiedotteen laatimisessa on noudatettu 31.12.2009 voimassaolevia IFRS-standardeja ja -tulkintoja. Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2009. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta. Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton.

Arvio uusien standardien ja tulkintojen vaikutuksesta

Seuraavilla vuoden 2009 alusta voimaanastuneilla standardimuutoksilla on ollut vaikutusta Spondan konsernin raportointiin:

IAS 23 Vieraan pääoman menot: Uudistettu standardi edellyttää, että ehdot täyttävän hyödykkeen hankintamenoon sisällytetään välittömästi kyseisen hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta johtuvat vieraan pääoman menot. Spondan kohdalla tämä tarkoittaa lähinnä kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita. Yhtiö otti standardin käyttöön takautuvasti alkaen 1.1.2006. Aikaisemmin vieraan pääoman menot on kirjattu kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Laatimisperiaatteen muutos vaikuttaa tuloslaskelmassa vieraan pääoman menoihin ja kiinteistökehityshankkeiden käyvän arvon muutokseen. Muutoksen takia vuoden 2008 osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen tietoja on oikaistu. Muutoksen vaikutus 1.1.2008 kertyneisiin voittovaroihin on 3,3 milj. euroa, vuoden 2008 tulokseen 2,6 milj. euroa ja vuoden 2008 tulokseen/osake 0,01 euroa.

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen: Uudistetun standardin mukaisesti Sponda esittää vuoden 2009 alusta alkaen kahtena erillisenä laskelmana tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman. Uudistus vaikuttaa myös yhtiön oman pääoman laskelman esittämiseen.

IAS 40 Sijoituskiinteistöt: Standardin muutoksen myötä Sponda esittää rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt käypään arvoon. Tämä edellyttää kuitenkin, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Helsingin keskustassa sijaitsevan City-Center –projektin kehitysinvestointien osalta käyvän arvon arvostusta ei ole tehty. Standardimuutosta ei sovelleta takautuvasti.

IFRS 8 Toimintasegmentit: Standardin mukaan segmenttitietojen tulee perustua johdolle säännöllisesti toimitettavaan sisäiseen raportointiin. Standardin käyttöön oton myötä Sponda on lisännyt Kauppakeskukset segmenttiraportointiin.

Kiinteistön hankintameno ja sitä alemman käyvän arvon erotuksesta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista, mikäli kiinteistö on käsitelty IAS 12.15b-kohdan mukaisena omaisuuserähankintana eikä sen hankintameno ja kiinteistön verotuksellisen arvon erosta ole alun perin hankinnan yhteydessä kirjattu verovelkaa.

Tuloslaskelmatiedot liiketoiminta-alueittain

Me

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-12/2009</i>	Toimisto- ja liike- tilat	Kauppa- kes- kukset	Logisti- ikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä	Rahas- tot	Muut	Konse- rni yht.
<i>Liikevaihto</i>	129,0	39,3	38,6	1,4	21,8	12,7	0,0	243,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-32,7	-8,0	-11,2	-2,2	-5,5	-1,9	0,0	-61,4
<i>Nettotuotot</i>	96,3	31,4	27,4	-0,8	16,4	10,9	0,0	181,6

<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,3	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	0,0	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	3,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	4,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-46,2	-11,3	-30,9	3,6	-81,9	-8,3	0,0	-175,1
<i>Liikearvon kohdistus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,6	-1,3	-1,3	-3,3	-3,4	-6,1	0,0	-22,0
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	-0,1	0,0	-0,6	-1,5	0,0	0,0	-2,1
<i>Liikevoitto</i>	46,5	18,7	-4,5	0,0	-70,4	-3,6	0,0	-13,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>							-65,0	-65,0
<i>Voitto ennen veroja</i>							-65,0	-78,3
<i>Tuloverot</i>							-3,3	-3,3
<i>Tilikauden voitto</i>							-68,3	-81,6

<i>Investoinnit</i>	14,4	13,2	0,8	23,5	1,4	3,9	0,4	57,6
<i>Segmentin varat</i>	1 428,5	543,6	396,1	235,1	181,4	56,2	149,3	2 990,2

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-12/2008</i>	<i>Toimisto- ja liiketilat</i>	<i>Kauppakeskukset</i>	<i>Logistiikka</i>	<i>Kiinteistökehitys</i>	<i>Venäjä</i>	<i>Rahastot</i>	<i>Muut</i>	<i>Konserni yhteensä</i>
<i>Liikevaihto</i>	125,7	29,3	37,9	2,0	16,2	13,2	0,0	224,3
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-32,8	-7,1	-9,4	-2,2	-4,1	-1,8	0,0	-57,5
<i>Nettotuotot</i>	92,9	22,2	28,5	-0,1	12,0	11,3	0,0	166,8
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	11,5	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	12,3
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	4,7	0,0	0,0	15,3	0,0	1,6	0,0	21,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-53,8	-3,6	-23,6	34,5	-6,0	7,7	0,0	-44,9
<i>Liikearvon kohdoistus</i>	0,0	0,0	0,0	-13,0	0,0	0,0	0,0	-13,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,4	-1,3	-2,1	-3,4	-4,7	-6,3	0,0	-24,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
<i>Liikevoitto</i>	47,7	17,3	2,8	34,0	1,3	14,3	0,0	117,3

Rahoitustuotot ja -kulut									-75,1	-75,1
Voitto ennen veroja									-75,1	42,2
Tuloverot									-13,1	-13,1
Tilikauden voitto									-88,2	29,2
Investoinnit	29,7	39,7	23,8	205,2	187,1	16,3	0,8			502,6
Segmentin varat	1 463,3	541,6	462,8	203,7	261,3	60,6	181,4			3 174,7

Maantieteelliset alueet

31.12.2009	Tuotot	Varat
Suomi	221,2	2 808,8
Venäjä	21,8	181,4
Yhteensä	243,0	2 990,2

31.12.2008	Tuotot	Varat
Suomi	208,1	2 913,4
Venäjä	16,2	261,3
Yhteensä	224,3	3 174,7

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.

Me

	10-12/2009	10-12/2008	1-12/2009	1-12/2008
Operatiivinen tulos				
Nettotuotot	44,6	41,7	181,6	166,8
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-5,8	-5,7	-22,0	-24,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1,7	-0,5	-1,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-16,9	-23,5	-68,7	-87,3
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-1,3	-1,1	-3,2	-1,3
Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-1,5	-4,9	-19,1	-15,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	0,0		0,0	0,0
Yhteensä	17,4	6,1	67,4	38,9

<i>Ei-operatiivinen tulos</i>				
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,2	9,7	0,3	12,1
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-14,4	-17,5	-175,1	-44,9
<i>Liikearvon poisto</i>	0,0	-13,0	0,0	-13,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,3	15,7	4,0	21,5
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,3	-0,3	-1,0	-1,0
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	1,5	3,5	3,7	12,2
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	1,0	0,5	19,0	3,4
<i>Ei-operatiivinen vähemmistön osuus</i>	0,0	0,1	0,1	0,1
<i>Yhteensä</i>	-11,1	-1,2	-148,9	-9,6

Sijoituskiinteistöt

Me

	31.12.2009	31.12.2008
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	2 915,5	2 534,9
<i>IAS 23 käyttöönoton vaikutus kauden alkusaldoon</i>		4,5
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,0	210,6
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	53,4	275,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-40,3	-82,8
<i>Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä</i>	0,0	1,3
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	2,0	14,7
<i>Muut siirrot</i>	0,0	-2,5
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	3,7	12,4
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-166,8	-52,6
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	2 767,5	2 915,5

Spondalla oli 31.12.2009 yhteensä 198 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.

Vuoden 2009 lopussa ulkopuolinen arvioitsija arvioi Spondan sijoituskiinteistöjen arvot. Käyvän arvon muutos oli loka-joulukuussa -14,4 (31.12.2008: -17,5) milj. euroa ja koko vuoden aikana -175,1 (-44,9) milj. euroa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa kiinteistöjen markkinavuokrissa tapahtunut lasku sekä vajaakäytön nousu. Arvioinnit tekivät Catella Property Group Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä, ja lausunnot ovat nähtävillä yhtiön internet-sivuilla. Kehitettävien maa-alueiden käyvät arvot arvioi Newsec. Kiinteistörahastoista Sponda Fund I:ssä ja Sponda Fund II:ssä käyvät arvot arvioi Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co vuoden 2009 lopussa.

Merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center –projekti etenee maanpäällisiin kerroksiin. Seuraava vaihe käsittää korttelin sisäpihalla käynnistyvät toimistotalon rakennustyöt, ja uusia liiketiloja rakennetaan liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannen tilalle kolmanteen kerrokseen. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

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

Sponda Oyj ja Metso Automation Oy solmivat 27.10.2009 sopimuksen Vantaan Hakkilaan toteutettavasta tuotantotilasta. Pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin uudisrakennus nousee Spondan omistaman Vantaan Honkatalo –logistiikkakeskuksen yhteyteen osoitteeseen Vanha Porvoontie 229. Uudisrakennus vuokrataan kokonaisuudessaan Metson Automaatio-liiketoimintalinjan käyttöön pitkäaikaisella, 15 vuoden vuokrasopimuksella. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat. Toimistorakennus siirtyy lähes kokonaisuudessaan Metson käyttöön. Spondan kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet Me

	31.12.2009	31.12.2008
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	14,5	15,7
<i>Lisäykset</i>	0,3	0,8
<i>Vähennykset</i>	-	0,0
<i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/ sijoituskiinteistöihin</i>	-	-1,3
<i>Muut siirrot</i>	1,9	-0,1
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,5	-0,6
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	14,3	14,5

Vaihto-omaisuuskiinteistöt	31.12.2009	31.12.2008
Me		
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	29,5	37,2
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-6,7	-4,5
<i>Lisäykset</i>		
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	0,0	-3,1
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	22,8	29,5

Vastuusitoumukset**Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita**

<i>Me</i>	31.12.2009	31.12.2008
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,3	50,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	109,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	17,5	17,0
<i>Annetut takaukset</i>	0,0	57,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	286,7	183,8
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	31.12.2009	31.12.2008
<i>Me</i>		
<i>Vuokravastuut</i>	103,3	44,6
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,0	3,0
<i>Annetut takaukset</i>	16,2	7,3
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	18,3	18,3
<i>Korkojohdannaiset</i>	31.12.2009	31.12.2008
<i>Me</i>		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	1027,8	915
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-37,0	-27,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	512,5	187,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	3,6	1,0
<i>Korkotermit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Korkotermit, käypä arvo</i>	-	-
<i>Valuuttajohdannaiset</i>	31.12.2009	31.12.2008
<i>Me</i>		
<i>Valuuttatermit, nimellisarvo</i>	-	5,1
<i>Valuuttatermit, käypä arvo</i>	-	0,0
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	4,9	-
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	4,9	-
<i>Valuuttaoptioiden käypä nettoarvo</i>	-0,1	-

Konsernin tunnusluvut

	10-12/09	10-12/08	1-12/09	1-12/08
<i>Tulos/osake, e</i>	0,02	0,03	-0,35	0,16
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			37	32
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			141	180

Osakekohtainen omapääoma, €			3,54	4,93
Operatiivinen kassavirta/osake, e	0,07	0,29	0,45	0,78
EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e			4,18	6,04

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 22,3 milj. euroa vuonna 2009 (1-12/2008: 23,9 milj. euroa).

Johdon työsuhde-etuudet	31.12.2009	31.12.2008
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	2,2	2,3
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,4	0,3
<i>Yhteensä</i>	2,6	2,6

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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