

# *Tilinpäätös*

1.1.–31.12.2010

**SPONDA**



## Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2010

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 232,1 milj. euroa vuonna 2010 (31.12.2009: 237,2 milj. euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot laskivat ennakkoidusti 168,7 (175,8) milj. euroon. Laskuun vaikuttivat merkittävästi vuosien 2009 ja 2010 aikana toteutetut kiinteistöjen myynnit sekä normaalia korkeammat ylläpitokulut. Spondan liikevoitto oli 216,2 (-13,3) milj. euroa.

Yhtiön liikevaihtoon vaikutti kiinteistörahastojen voitto-osuuden esittäminen tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli vuonna 2010 5,6 milj. euroa ja loka-joulukuussa 1,4 milj. euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.12.2010 (vertailukausi 1.1.-31.12.2009)

- Liikevaihto oli 232,1 (237,2) milj. euroa. Lasku johtui kiinteistöjen myynneistä ja kiinteistöjen vajaakäytön kasvusta alkuvuonna.
- Nettotuotot olivat 168,7 (175,8) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 216,2 (-13,3) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 44,4 (-169,3) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 120,4 (-81,6) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,40 (-0,40) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 (0,45) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 870,6 (2 767,5) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,86 (3,54) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,0 (86,6) %.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2010 maksetaan 0,15 euroa/osake.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.10.-31.12.2010 (vertailukausi 1.10.-31.12.2009)

- Liikevaihto oli 58,5 (58,3) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 42,5 (43,0) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 83,0 (23,5) milj. euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 33,4 (-12,9) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 54,2 (6,3) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,19 (0,01) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,09 (0,07) euroa.

### Konsernin tunnusluvut

	10-12/10	10-12/09	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto, M€	58,5	58,3	232,1	237,2
Nettotuotot, M€	42,5	43,0	168,7	175,8
Liikevoitto, M€	83,0	23,5	216,2	-13,3
Tulos/osake, €	0,19	0,01	0,40	-0,40
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,09	0,07	0,37	0,45
Nettovarallisuus/osake, €			3,86	3,54
Omavaraisuusaste, %			39	37
Korkokate			3,0	2,7

## EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	10-12/10	10-12/09	1-12/10	1-12/09
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	19,5	17,4	74,0	67,4
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,07	0,06	0,27	0,29
EPRA, NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €			4,59	4,18
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			6,37	
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %			6,38	

### Toimitusjohtaja Kari Inkinen

"Olen tyytyväinen siihen, että Spondan kiinteistökannan vajaakäyttö laski vuonna 2010 haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta. Toimistojen vajaakäyttö on pääkaupunkiseudulla alle markkinoiden tason. Erytisen positiivista vajaakäytön kehitys on ollut Venäjän kiinteistöissä, jotka ovat lähes täyteen vuokrattu. Myös logistiikkakiinteistöissä nähtiin vajaakäytön laskua. Vuoden lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö oli 12,0 %. Venäjällä vajaakäyttö oli vain 3,6 %.

Erytisesti vuoden 2010 toisella puoliskolla Suomen kiinteistömarkkinoille tuli paljon kohteita myyntiin. Potentiaalisia ostajia oli sekä Suomen markkinoilta että ulkomailta. Tämä näkyi myös kiinteistöjen arvoissa, jotka lähtivät nousuun Helsingin ydinkeskustassa ja muilla pääkaupunkiseudun prime-alueilla. Myös Venäjällä kiinteistöjen arvot ovat nousussa, mutta toistaiseksi muutos näkyi vain Moskovan alueella.

Spondan kiinteistökehitystoiminta jatkuu aktiivisena. Kahden käynnissä olevan kohteen, Hakkilan tuotantolaitoksen ja Helsingin keskustassa sijaitsevan City-Centerin, rakennuttamisen lisäksi aloitamme alkuvuonna mm. Zeppelinin kauppakeskuksen laajennuksen Oulussa. Sponda kunnostaa Tampereen kaupungilta ostettavan Hämeenkadun toimistokiinteistön vuoden 2011 aikana. Lisäksi tavoitteenamme on aloittaa Ratinan kauppakeskuksen rakentaminen Tampereen keskustaan tulevana kesänä."

### Tulevaisuuden näkymät

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

Vuoden 2011 nettotuottojen arvioidaan olevan vuoden 2010 nettotuottoja suuremmat. Nousun syitä ovat sekä arvioitu vajaakäytön lasku että vuoden aikana valmistuvat kiinteistökehityskohteet.

### Toimintaympäristö – Suomi

Toteutuneiden kiinteistökauppojen määrä kasvoi vuoden 2010 loppua kohti, ja Kiinteistötalouden Instituutti ry:n (KTI) mukaan marraskuun loppuun mennessä kauppvoja tehtiin noin 1,7 miljardilla eurolla. Koko vuoden volyymin arvioidaan nousevan 2 miljardin euron tasolle, mikä on hieman vuotta 2009 enemmän. Kiinteistökauppojen rahoituksen saatavuus on parantunut, mutta pankit lainoittavat edelleen vain matalariskisiä kohteita kohtuullisilla lainoitusasteilla.

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäytön nousun arvioidaan taittuneen vuoden 2010 lopussa. Vajaakäytön ennustetaan kääntyvän laskuun vuoden 2011 alussa.

Toimistovuokrien lasku pysähtyi kevään ja kesän 2010 aikana. Vuokrat ovat alemmalla tasolla kuin ennen finanssikriisiä, mutta esimerkiksi Helsingin keskustassa ja Ruoholahdessa sijaitsevilla toimistotiloissa sekä pääkaupunkiseudun liiketiloissa vuokratasot ovat pitäneet hyvin ja vuokrien odotetaan kääntyneen nousuun loppuvuonna 2010.

## Toimintaympäristö – Venäjä

Suomen Pankin ennusteen mukaan Venäjän talouskasvun odotetaan olevan noin 4 %:n tasolla vuonna 2010. Talouden kasvua tukee öljyn hinnan nousu, työttömyyden lasku sekä kuluttajien kasvanut luottamus.

Kiinteistöjen arvot ovat lähteneet maltilliseen nousuun Moskovassa. CB Richard Ellisin mukaan kiinteistöjen vajaakäytön arvioidaan olevan 16-18 %:n tasolla Moskovassa. Vaikka nettokäyttöönotto on positiivinen, Moskovon toimistomarkkinoille on valmistumassa lisää toimistotilaa, jota ei ole vielä vuokrattu. Pietarissa toimistojen vajaakäyttö on noin 20 % vaihdellen kiinteistön sijainnin ja laadun mukaan. Vuokratasot ovat lähteneet maltilliseen nousuun Moskovassa, ja pysyneet Pietarissa vakaina.

### Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.12.2010

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 olivat katsauskauden aikana 168,7 (175,8) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 53 %, kauppakeskusten 19 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 10 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2010 yhteensä 192 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 10 % kauppakeskuksia ja 35 % 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 lopussa Catella Property Oy arvioi Spondan sijoituskiinteistöjen arvot Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2010 oli 40,5 (-166,8) milj. euroa ja loka-joulukuussa 32,3 (-11,7) milj. euroa. Spondan suurin hanke, City-Center arvostettiin keskeneräisenä hankkeena käypään arvoon vuoden 2010 lopussa, eikä tällä ole oleellista tulosvaikutusta.

Vuoden viimeisen neljänneksen arvonmuutos Venäjällä, 13,8 milj. euroa, johtui lähes kokonaan Moskovon kiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksista. Kiinteistörahastojen omistamien kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli vuonna 2010 -1,7 (-8,3) milj. euroa. Vuoden 2010 lopussa kiinteistörahastoissa olevien kiinteistöjen arvostuksen teki Sponda Fund I:ssä Jones Lang LaSalle ja Sponda Fund II:ssä Kiinteistötaito Peltola. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat vuoden aikana 5,6 milj. euroa ja loka-joulukuussa 1,4 milj. euroa. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisestä löytyvät Spondan internet-sivuilta [www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen\\_kehitys](http://www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen_kehitys).

## Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	10-12/10	1-12/10	1-12/09
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	18,9	22,9	-54,7
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	11,5	11,5	-49,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	0,2	2,7	-1,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-11,5	-29,9	-21,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	10,9	23,1	-8,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	2,1	5,0	-26,9(**)
Valuuttakurssien muutos	0,2	5,2	-5,0 (*)
Sijoituskiinteistöt yhteensä	32,3	40,5	-166,8
Rahastot	-0,4	-1,7	-8,3
Rahastojen realisoituneet voitto-osuudet	1,4	5,6	5,8
Konserni yhteensä	33,4	44,4	-169,3

\*) valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos 6-12/2009

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

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuonna 2010 jakautuivat seuraavasti:

	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	222,2	122,0	39,7	36,6	0,3	23,6
Ylläpitokulut	-61,1	-33,7	-8,3	-11,8	-1,4	-5,9
Nettovuokratuotot	161,1	88,3	31,4	24,8	-1,1	17,7
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	4,5	0,0	0,0	0,2	3,5	0,8
Hankinnat	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	76,4	25,1	0,7	19,7	30,5	0,4
Muut siirrot segmenttien välillä	18,4	16,5	10,9	8,0	-17,1	0,0
Myynnit	-37,5	-23,2	0,0	-4,7	-9,6	0,0
Käyvän arvon muutos	40,5	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7
<b>Sijoituskiinteistöt 31.12.2010</b>	<b>2 870,6</b>	<b>1 459,1</b>	<b>557,1</b>	<b>422,5</b>	<b>227,7</b>	<b>204,2</b>
Käyvän arvon muutos %	1,5	1,0	0,2	0,8	-0,1	12,0
<b>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.12.2010(*)</b>	<b>6,3 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,9 %</b>		<b>9,6 %</b>
<b>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</b>	<b>7,0</b>	<b>6,6</b>	<b>5,9</b>	<b>8,1</b>		<b>10,7</b>
<b>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</b>	<b>6,7</b>					

\*) poislukien kiinteistökehitys

## Vuokraustoiminta

Vuokrien tämän hetkistä kehitystä Suomessa kuvaa kaudella päättyneiden ja alkaneiden sopimusten keskimääräisen neliövuokran ero. Loka-joulukuussa tuli voimaan ja irtisanottiin vuokrasopimuksia seuraavasti:

	kpl	m <sup>2</sup>	euroa/m <sup>2</sup> /kk (keskiarvo)
<i>Kauden aikana voimaan tulleet</i>	101	30 966	12,03
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	125	29 151	14,66

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

Lisäksi Sponda laskee kiinteistöjensä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä -4,5 %, kauppakeskuksissa 9,2 %, logistiikkakiinteistöissä -0,6 % ja Venäjän kiinteistöissä -6,4 %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<i>Kiinteistön tyyppi, %</i>	<b>31.12.10</b>	30.9.10	30.6.10	31.3.10	31.12.09
<i>Toimisto- ja liiketilat</i>	<b>87,7</b>	87,7	87,7	86,5	87,9
<i>Kauppakeskukset</i>	<b>98,1</b>	98,2	96,7	96,5	96,4
<i>Logistiikka</i>	<b>75,8</b>	74,8	75,9	76,0	74,5
<i>Venäjä</i>	<b>96,4</b>	93,3	91,5	87,4	88,2
<i>Koko kiinteistökanta</i>	<b>88,0</b>	87,4	87,3	86,2	86,6
<i>Maantieteellinen alue, %</i>	<b>31.12.10</b>	30.9.10	30.6.10	31.3.10	31.12.09
<i>Helsingin kantakaupunki</i>	<b>89,8</b>	89,4	88,6	86,5	86,2
<i>Pääkaupunkiseutu</i>	<b>84,3</b>	84,3	84,2	84,0	84,8
<i>Turku, Tampere, Oulu</i>	<b>96,8</b>	96,0	96,7	95,5	95,7
<i>Venäjä</i>	<b>96,4</b>	93,3	91,5	87,4	88,2
<i>Koko kiinteistökanta</i>	<b>88,0</b>	87,4	87,3	86,2	86,6

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2010 lopussa 1 139 (1 030) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 003 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 111 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (11,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,9 % vuokratuotoista), Sampo Pankki Oyj (3,9 % vuokratuotoista) sekä HOK-Elanto (3,9 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 32 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

<i>Toimiala</i>	<i>% nettovuokrasta</i>
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta</i>	8,4
<i>Energia</i>	0,6
<i>Julkinen sektori</i>	10,9
<i>Kauppa</i>	26,9
<i>Koulutus</i>	1,2
<i>Logistiikka/Liikenne</i>	7,0
<i>Majoitus- ja ravitsemustoiminta</i>	3,8

<i>Media/Kustantaminen</i>	1,7
<i>Muut palvelut</i>	7,9
<i>Pankki/Sijoitus</i>	10,2
<i>Rakentaminen</i>	1,8
<i>Teollisuus/valmistus</i>	6,4
<i>Terveysthuolto</i>	3,9
<i>Tietoliikenne</i>	6,0
<i>Muut</i>	3,3

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

Erääntyminen	% vuokratuotosta 31.12.2010	% vuokratuotosta 31.12.2009
1 vuoden sisällä	14,7	14,0
2 vuoden sisällä	14,9	10,0
3 vuoden sisällä	9,1	12,6
4 vuoden sisällä	6,8	7,9
5 vuoden sisällä	6,9	9,7
6 vuoden sisällä	4,0	5,2
yli 6 vuoden sisällä	29,8	26,5
Toistaiseksi voimassaolevat	13,8	14,1

### Investoinnit ja divestoinnit

Sponda myi vuoden 2010 aikana kiinteistöjä 56,8 milj. eurolla, joista kirjattiin 16,4 milj. euroa myyntivoittoa. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 40,4 milj. euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden aikana 0,8 milj. eurolla.

Hankintahetkellä vaihto-omaisuudeksi luokitellut kiinteistöt, jotka on vuokrattu ja joiden myynti ei ole toteutunut vaihto-omaisuudelle luonteenomaisessa ajassa, on siirretty sijoituskiinteistöiksi. Siirrettyjen kiinteistöjen hankintameno oli yhteensä 9,6 milj. euroa ja niiden käypä arvo siirtohetkellä oli 18,4 milj. euroa. Erotus, 8,8 milj. euroa, on kirjattu vaihto-omaisuuden myyntivoitoksi IFRS 40 mukaisesti.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 29,9 milj. euroa, josta viimeisellä neljänneksellä 11,5 milj. euroa. Ylläpitoinvestointien kasvu johtui mm. käynnissä olevasta Unionikatu 20-22:n peruskorjauksesta. Kiinteistökehitykseen investoitiin 46,5 milj. euroa, josta vuoden loka-joulukuussa 15,7 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön sekä Vantaan Hakkilaan rakennettavaan tuotantolaitokseen.

### Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

	10-12/10	10-12/09	1-12/10	1-12/09
<i>Liikevaihto, Me</i>	31,4	31,9	122,6	129,0
<i>Nettotuotto, Me</i>	22,5	23,6	88,6	96,3
<i>Liikevoitto, Me</i>	43,0	14,2	107,1	46,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			87,7	87,9
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, Me</i>			1 459,1	1 425,8
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, Me</i>			14,9	-46,2
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			737 000	770 000

Vuonna 2010 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 23,2 milj. eurolla. Katsauskauden aikana ei ostettu kiinteistöjä. Segmentin investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuoden aikana 25,0 milj. euroa josta viimeisellä neljänneksellä 8,8 milj. euroa.

## Kauppakeskukset

	10-12/10	10-12/09	1-12/10	1-12/09
<i>Liikevaihto, Me</i>	<b>10,0</b>	10,3	<b>39,7</b>	39,3
<i>Nettotuotto, Me</i>	<b>7,7</b>	8,7	<b>31,4</b>	31,4
<i>Liikevoitto, Me</i>	<b>11,8</b>	8,4	<b>31,3</b>	18,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			<b>98,1</b>	96,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, Me</i>			<b>557,1</b>	543,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, Me</i>			<b>1,1</b>	-11,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			<b>141 000</b>	140 000

Katsauskaudella ostettiin kiinteistöjä 0,8 milj. eurolla. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuoden aikana 0,7 milj. euroa.

## Logistiikkakiinteistöt

	10-12/10	10-12/09	1-12/10	1-12/09
<i>Liikevaihto, Me</i>	<b>9,0</b>	8,7	<b>36,6</b>	38,6
<i>Nettotuotto, Me</i>	<b>6,2</b>	5,6	<b>24,8</b>	27,4
<i>Liikevoitto, Me</i>	<b>9,5</b>	0,6	<b>30,0</b>	-4,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			<b>75,8</b>	74,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, Me</i>			<b>422,5</b>	396,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, Me</i>			<b>3,1</b>	-30,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			<b>514 000</b>	530 000

Vuonna 2010 Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 4,7 milj. eurolla. Uusia logistiikkakiinteistöjä ei ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat katsauskaudella 3,7 milj. euroa, josta loka-joulukuussa 2,0 milj. euroa.

## Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2010 lopussa 227,7 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,4 milj. euroa ja loput, 132,1 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Spondan tavoite on saavuttaa 15 %:n kehitysvoitto kiinteistökehityshankkeiden investointikustannuksista. Vuoden 2010 lopussa kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin investoitiin yhteensä 46,5 milj. euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center –projektiin ja Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen rakennuttamiseen.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Spondan suurin hanke, City-Center arvostettiin käypään arvoon vuoden 2010 lopussa, eikä tällä ole oleellista tulosvaikutusta.

	City-Center	Hakkilan tuotantolaitos
<i>Kokonaisinvestointi, Me</i>	125,0*)	40,0
<i>Investoitu 31.12.10 mennessä, Me</i>	84,0*)	20,5
<i>Aktivoidut korkokulut 31.12.2010 mennessä, Me</i>	10,1	0,2
<i>Valmistumisaika</i>	2012	alkuvuosi 2011

\*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja

City-Center –projektissa korttelin sisäpihalle rakennettavan toimistotalon rakennustyöt etenevät suunnitelmien mukaisesti. Toimistotalon sekä kauppakeskuksen toisessa vaiheessa rakennettavien uusien liiketilöiden arvioidaan valmistuvan kesällä 2011. Koko



City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan n. 22 000 m<sup>2</sup>:n tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 m<sup>2</sup>:n toimisto- ja varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 milj. euroa, ja kohde valmistuu alkuvuodesta 2011.

Sponda laajentaa Oulun seudulla sijaitsevaa kauppakeskus Zeppelinää kuluvan vuoden aikana. Kauppakeskukseen rakennetaan noin 4 000 m<sup>2</sup> uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 m<sup>2</sup> tilaa erikoiskaupan käyttöön. Uusien tilojen ennakkovuokrausaste yli 50 %. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 milj. euroa ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuoden 2011 loppupuolella.

Sponda ostaa toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta osoitteesta Hämeenkatu 16. Kauppahinta on noin 10 milj. euroa, ja myyjänä on Tampereen kaupunki. Kiinteistöön suunnitellaan noin 6,5 milj. euron lisäinvestointia, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Tavoitteena on aloittaa saneeraus vuoden 2011 aikana.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen markkinointi on käynnissä eikä kohteen lopullista investointipäätöstä ole tehty.

## Venäjä

<i>Me</i>	<b>10-12/10</b>	10-12/09	<b>1-12/10</b>	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>	<b>5,8</b>	4,9	<b>23,6</b>	21,8
<i>Nettotuotto</i>	<b>4,3</b>	3,5	<b>17,7</b>	16,4
<i>Liikevoitto</i>	<b>17,2</b>	1,8	<b>36,3</b>	-70,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			<b>96,4</b>	88,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, Me</i>			<b>204,2</b>	181,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, Me</i>			<b>21,7</b>	-81,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			<b>46 500</b>	46 500

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä 13,8 milj. euroa, johtui lähes kokonaisuudessaan Moskovan kiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksista.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa ja OOO Adastra –kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.12.2010 Venäjällä oli 2,9 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

<i>Erääntyminen</i>	% vuokratuotosta 31.12.2010	% vuokratuotosta 31.12.2009
1 vuoden sisällä	36,0	40,3
2 vuoden sisällä	17,5	2,8
3 vuoden sisällä	2,5	17,2
4 vuoden sisällä	14,7	2,5
5 vuoden sisällä	7,6	14,9
6 vuoden sisällä	7,3	2,3
yli 6 vuoden sisällä	14,4	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. Katsauskauden 2010 lopussa Sponda Fund I ja Sponda Fund II -rahastojen kiinteistöt arvostettiin käypään arvoon. Ulkopuolisen arvostuksen tekivät Jones Lang LaSalle (Sponda Fund I) ja Kiinteistötaito Peltola (Sponda Fund II). Kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli koko tilikaudelta -1,7 (2009: -8,3) milj. euroa ja viimeiseltä neljännekseltä -0,4 (-2,7) milj. euroa.

Kiinteistörahastojen voitto-osuudet esitetään vuoden 2010 toisesta neljänneksestä lähtien konsernin tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tilikaudella 2010 5,6 (5,8) milj. euroa ja loka-joulukuussa 1,4 (1,6) milj. euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti. Kiinteistörahastot-segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

<i>Me</i>	<b>10-12/10</b>	10-12/09	<b>1-12/10</b>	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>	<b>1,9</b>	1,9	<b>7,2</b>	6,9
<i>Nettotuotto</i>	<b>1,5</b>	1,3	<b>5,7</b>	5,0
<i>Liikevoitto</i>	<b>1,0</b>	-1,4	<b>4,2</b>	-3,6

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 31.12.2010 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 94,2 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Vuoden 2010 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 185,3 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekoko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo 31.12.2010 oli 125,2 milj. euroa.

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

### Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta vuonna 2010 oli 102,6 (31.12.2009: 96,0) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -39,5 (-40,8) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -65,9 (-41,7) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -58,5 (-65,0) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 4,5 (3,7) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2010 oli 39 (31.12.2009: 37) % ja nettovelkaantumisaste 129 (141) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 572,6 (1 597,8) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,2 (2,4) vuotta. Keskikorko oli 3,8 (3,7) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 84 (65) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,8) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 3,0 (2,7).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui tilinpäätöshetkellä yhteensä 675 milj. euron syndikoiduista lainoista, 250 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 17 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 631 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoitusliimitejä 435 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,1 milj. euroa eli 4,6 % konsernin taseesta.

Marraskuun 1. päivä Sponda allekirjoitti 550 milj. euron syndikoidun luottosopimuksen ja 100 milj. euron luottolimiittisopimuksen.

Syndikoitu luotto on 5-vuotinen, ja sen marginaali oli allekirjoitushetkellä 1,50 %. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 milj. euron lainan sekä 150 milj. euron luottolimitiin. Laina käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja ja keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

Yritystodistusohjelman varalimiittinä toimiva nyt uusittava 100 milj. euron luottolimiitti on 3-vuotinen.

## **Henkilöstö**

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 123 (135) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 111 (121). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.12.2010 yhteensä 119 (134) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 107 (120). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella -20,4 (-22,0) milj. euroa.

## **Tulospalkkio- ja kannustinjärjestelmät**

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

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

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

## **Konsernirakenne**

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

## **Spondan osake ja osakkeenomistajat**

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2010 oli 3,07 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,88 euroa ja alin 2,42 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 136,8 milj. kappaletta 420,4 milj. eurolla. Osakkeen

päätöskurssi 31.12.2010 oli 3,88 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 077,0 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.

Loka-joulukuussa 2010 Sponda teki seuraavat liputusilmoitukset:

- 16.11.2010: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 15,19 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 8,99 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,75 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 31.12.2010 yhteensä 9 644 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	55 352 642	19,9
Hallintarekisteröidyt	139 109 736	50,1
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	4 503 776	1,6
Kotitaloudet	25 097 367	9,0
Yritykset yhteensä	47 761 649	17,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	4 103 776	1,5
Ulkomaat yhteensä	1 646 516	0,6
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.

## Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti ehdottaa yhtiökokoukselle 16.3.2011, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi jäsentä, ja jäseniksi valittaisiin nykyisistä jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen sekä uutena jäsenenä Raimo Valo.

Nimitysvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2012 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle seuraavaa vuosipalkkiota: 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.—31.3.2011 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokouskutsuun.

Nimitysvaliokunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.11.2010:

Solidium Oy, Kari Järvinen  
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio ja  
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto.

## Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisia painopistealueita.

Vuodelle 2011 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritystasolla liittyvät mm. energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omistamissa kiinteistöissä, matalaenergiakonseptin käyttöönottoon Spondan rakennuttamissa uudiskohteissa, ympäristörasitteiden pienentämiseen sekä terveellisen ja viihtyisän työympäristön luomiseen asiakkaalle. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennetaan Spondan omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitteena on laskea kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusta.

Spondan omalla pääkonttorilla Helsingissä on WWF:n myöntämä Green Office –merkki, ja vuoden 2010 lopussa yhtiö solmi sopimuksen WWF:n kanssa laajemmasta yhteistyöstä. Yhteistyö tulee näkymään Spondan asiakkaille mm. toimitilojen energiansäästövinkeinä sekä mahdollisuutena hyödyntää sekä Spondan että WWF:n laajaa tietoa ja kokemusta ympäristövastuun koko alueella.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevasta ehdotuksesta yhtiökokoukselle 16.3.2011. Tarkemmat tiedot ehdotuksesta löytyy otsikon ”Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta” alla.

## **Tulevaisuuden näkymät**

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

Vuoden 2011 nettotuottojen arvioidaan olevan vuoden 2010 nettotuottoja suuremmat. Nousun syitä ovat sekä arvioitu vajaakäytön lasku että vuoden aikana valmistuvat kiinteistökehityskohteet.

## **Lähiajan riskit ja epävarmuudet**

Sponda arvioi, että kuluvalle tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat taloudellisen kasvun mahdollisesta hidastumisesta, ja liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisimmät riskit liittyvät tilojen vuokrauksen onnistumiseen sekä rakennuskustannusten nousuun. Valmistuvien tilojen mahdollinen vajaakäyttö vaikuttaa koko konsernin vajaakäyttöön ja tätä kautta yhtiön nettotuottoihin negatiivisesti.

Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka vaikuttavat negatiivisesti yhtiön tulokseen.

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

## **Yhtiökokous ja osinko**

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 16.3.2011 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,15 euroa/osake.

## **Uusi julkistamismenettely**

Sponda Oyj siirtyy Finanssivalvonnan Standardin 5.2b mahdollistamaan uuteen julkistamismenettelyyn ja julkistaa tällä pörssitiedotteella liitteenä olevan tilinpäätöstiedotteensa. Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote on tämän tiedotteen liitetiedostona pdf-muodossa sekä saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi).

3.2.2011  
Sponda Oyj  
Hallitus

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

Jakelu:  
NASDAQ OMX Helsinki  
Tiedotusvälineet  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)

**Sponda Oyj**

**Konsernin tuloslaskelma (IFRS)**

**M€**

	10-12/10	10-12/09	1-12/10	1-12/09
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	<b>56,6</b>	56,4	<b>224,9</b>	230,3
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	<b>0,1</b>	0,1	<b>0,3</b>	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	<b>1,8</b>	1,7	<b>6,9</b>	6,6
	<b>58,5</b>	58,3	<b>232,1</b>	237,2
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	<b>-15,6</b>	-14,7	<b>-61,9</b>	-59,5
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	<b>-0,4</b>	-0,5	<b>-1,5</b>	-1,9
	<b>-16,0</b>	-15,2	<b>-63,3</b>	-61,4
<i>Nettotuotot</i>	<b>42,5</b>	43,0	<b>168,7</b>	175,8
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	<b>2,5</b>	-0,2	<b>5,8</b>	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>33,4</b>	-12,9	<b>44,4</b>	-169,3
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	<b>10,6</b>	1,3	<b>19,4</b>	4,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	<b>-0,5</b>	-0,5	<b>-1,4</b>	-1,5
<i>Hallinnon kulut</i>	<b>-5,0</b>	-5,4	<b>-19,0</b>	-20,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	<b>0,0</b>	-0,1	<b>0,1</b>	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	<b>0,0</b>	0,1	<b>0,2</b>	0,8
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	<b>-0,5</b>	-2,0	<b>-2,1</b>	-2,9
<i>Liikevoitto</i>	<b>83,0</b>	23,5	<b>216,2</b>	-13,3
<i>Rahoitustuotot</i>	<b>0,2</b>	0,7	<b>1,7</b>	2,1
<i>Rahoituskulut</i>	<b>-13,7</b>	-16,1	<b>-60,3</b>	-67,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	<b>-13,5</b>	-15,4	<b>-58,5</b>	-65,0
<i>Voitto ennen veroja</i>	<b>69,5</b>	8,1	<b>157,7</b>	-78,3
<i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>	<b>-1,2</b>	-1,3	<b>-3,6</b>	-3,2
<i>Laskennalliset verot</i>	<b>-14,1</b>	-0,5	<b>-33,7</b>	-0,1
<i>Tuloverot yhteensä</i>	<b>-15,3</b>	-1,7	<b>-37,3</b>	-3,3
<i>Tilikauden voitto</i>	<b>54,2</b>	6,3	<b>120,4</b>	-81,6
<i>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	<b>54,2</b>	6,4	<b>120,6</b>	-81,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>-0,2</b>	-0,1
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €</i>	<b>0,19</b>	0,01	<b>0,40</b>	-0,40
<i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>				
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, milj.kpl</i>	<b>277,6</b>	277,6	<b>277,6</b>	230,6
<i>Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS)</i>				
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	<b>54,2</b>	6,3	<b>120,4</b>	-81,6
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				

<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	<b>10,6</b>	5,4	<b>9,3</b>	-10,4
<i>Muuntoerot</i>	<b>0,2</b>	1,0	<b>1,4</b>	0,7
<i>Laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	<b>-2,7</b>	-1,7	<b>-2,2</b>	2,4
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	<b>8,2</b>	4,6	<b>8,4</b>	-7,3
<i>Katsauskauden laaja voitto/tappio</i>	<b>62,4</b>	11,0	<b>128,8</b>	-88,9
<i>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	<b>62,4</b>	11,0	<b>129,0</b>	-88,8
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>-0,2</b>	-0,1

## Konsernitase (IFRS) M€

VARAT	31.12.2010	31.12.2009
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	<b>2 870,6</b>	2 767,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	<b>59,8</b>	56,2
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	<b>13,6</b>	14,3
<i>Liikearvo</i>	<b>14,5</b>	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	<b>0,4</b>	0,0
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	<b>2,7</b>	2,7
<i>Osuudet osakkuusyhtiöissä</i>	<b>2,0</b>	2,8
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	<b>7,5</b>	7,4
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	<b>36,9</b>	41,1
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	<b>3 008,1</b>	2 906,6
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	<b>10,3</b>	22,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	<b>41,1</b>	31,6
<i>Rahavarat</i>	<b>27,0</b>	29,1
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	<b>78,4</b>	83,6
<i>Varat yhteensä</i>	<b>3 086,5</b>	2 990,2
<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>		
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>		
<i>Osakepääoma</i>	<b>111,0</b>	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	<b>159,5</b>	159,5
<i>Muuntoerot</i>	<b>0,6</b>	-0,9
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	<b>-20,6</b>	-27,4
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	<b>0,6</b>	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	<b>412,0</b>	412,0
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	<b>129,0</b>	129,0
<i>Kertyneet voittovarot</i>	<b>407,0</b>	328,0
	<b>1 199,1</b>	1 111,7
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	<b>1,7</b>	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	<b>1 200,8</b>	1 113,6



<i>Velat</i>		
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
<i>Korolliset velat</i>	<b>1 399,4</b>	1 287,2
<i>Varaukset</i>	<b>0,0</b>	0,0
<i>Muut velat</i>	<b>25,5</b>	30,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	<b>221,0</b>	193,8
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	<b>1 645,9</b>	1 511,4
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	<b>173,2</b>	310,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	<b>66,5</b>	54,5
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	<b>239,7</b>	365,2
<i>Velat yhteensä</i>	<b>1 885,7</b>	1 876,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	<b>3 086,5</b>	2 990,2
<i>Korolliset velat</i>	<b>1 572,6</b>	1 597,8

#### Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

**M€**

	1-12/2010	1-12/2009
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	<b>120,4</b>	-81,6
<i>Oikaisut</i>	<b>42,7</b>	243,4
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	<b>12,1</b>	19,1
<i>Saadut korot</i>	<b>0,7</b>	1,2
<i>Maksetut korot</i>	<b>-61,4</b>	-78,4
<i>Muut rahoituserät</i>	<b>-10,2</b>	-5,1
<i>Saadut osingot</i>	<b>0,0</b>	0,0
<i>Osakkuusyhtiöltä saadut osingot</i>	<b>0,9</b>	0,5
<i>Maksetut/saadut verot</i>	<b>-2,7</b>	-3,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	<b>102,6</b>	96,0
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	<b>-75,9</b>	-77,2
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	<b>-5,4</b>	-3,9
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	<b>-0,5</b>	-0,3
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	<b>41,5</b>	40,6
<i>Luovutustulot aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä</i>	<b>0,0</b>	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	<b>0,8</b>	0,0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<b>-39,5</b>	-40,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	<b>-</b>	200,2
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	<b>715,1</b>	91,2
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	<b>-600,3</b>	-248,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	<b>-136,0</b>	-73,7
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	<b>-11,4</b>	-11,4
<i>Maksetut osingot</i>	<b>-33,3</b>	-
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<b>-65,9</b>	-41,7

Rahavarojen muutos	-2,7	13,6
Rahavarat kauden alussa	29,1	16,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,6	-0,5
Rahavarat kauden lopussa	27,0	29,1

### Konsernin oman pääoman muutokset M€

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- 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			0,4	-7,7		
Muutos						202,3
Oma pääoma 31.12.2009	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0

	Muun oman pääoma n rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yht.	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2008	129,0	418,4	1 007,1	1,8	1 008,9
Tilikauden laaja tulos		-81,5	-88,8	-0,1	-88,9
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirja-lainan maksetut korot		-8,4	-8,4		-8,4
Muutos		-0,5	201,7	0,2	202,0
Oma pääoma 31.12.2009	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- 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			1,5	6,9		
Oma pääoma 31.12.2010	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0

	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yht.	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2009	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6

Tilikauden laaja tulos		120,6	129,0	-0,2	128,8
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirja-lainan maksetut korot		-8,4	-8,4		-8,4
Osingonjako		-33,3	-33,3		-33,3
Muutos		0,1	0,1		0,1
Oma pääoma 31.12.2010	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8

## Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

### Laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset –standardin mukaisesti. Tilinpäätöstiedotteen laatimisessa on noudatettu 31.12.2010 voimassaolevia IFRS-standardeja ja -tulkintoja.

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

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2010.

Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

### Tuloslaskelmatiedot segmenteittäin

Me

Tuloslaskelmatiedot 1-12/2010	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- kes- kukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehi- tys	Venäjä	Kiin- teis- töra- has- tot	Muut	Konserni yht.
<b>Liikevaihto</b>	<b>122,6</b>	<b>39,7</b>	<b>36,6</b>	<b>2,3</b>	<b>23,6</b>	<b>7,2</b>	<b>0,0</b>	<b>232,1</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-34,0	-8,3	-11,8	-1,8	-5,9	-1,5	0,0	-63,3
<b>Nettotuotot</b>	<b>88,6</b>	<b>31,4</b>	<b>24,8</b>	<b>0,5</b>	<b>17,7</b>	<b>5,7</b>	<b>0,0</b>	<b>168,7</b>
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	2,3	0,0	0,3	3,2	0,0	0,0	0,0	5,9
<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>	7,6	0,0	2,9	8,9	0,0	0,0	0,0	19,4
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7	3,9	0,0	44,4
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,3	-1,2	-1,1	-3,6	-2,7	-5,5	0,0	-20,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-1,5	-0,3	0,0	0,0	-1,8
<b>Liikevoitto</b>	<b>107,1</b>	<b>31,3</b>	<b>30,0</b>	<b>7,3</b>	<b>36,3</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>216,2</b>
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>							-58,5	-58,5
<i>Voitto ennen veroja</i>							-58,5	157,7
<i>Tuloverot</i>							-37,3	-37,3
<i>Tilikauden voitto</i>							-95,8	120,4
<i>Investoinnit</i>	25,1	1,5	19,7	30,6	0,4	5,4	0,4	83,1
<i>Segmentin varat</i>	1 461,8	557,1	422,5	242,2	204,2	59,8	138,9	3 086,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,7	98,1	75,8		96,4			88,0
Tuloslaskelmatiedot 1-12/2009	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- kes- kukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehi- tys	Venäjä	Kiin- teis- töra- has- tot	Muut	Konserni yht.
<b>Liikevaihto</b>	<b>129,0</b>	<b>39,3</b>	<b>38,6</b>	<b>1,4</b>	<b>21,8</b>	<b>6,9</b>	<b>0,0</b>	<b>237,2</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen</i>	-32,7	-8,0	-11,2	-2,2	-5,5	-1,9	0,0	-61,4

<i>välittömät kulut</i>								
<b>Nettotuotot</b>	<b>96,3</b>	<b>31,4</b>	<b>27,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>16,4</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>175,8</b>
<i>Myyntivoitot</i>								
<i>sijoituskiinteistöistä</i>	0,3	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
<i>Myyntitappiot</i>								
<i>sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	0,0	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3
<i>V-</i>								
<i>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	-2,5	0,0	-169,3
<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
<b>Liikevoitto</b>	<b>46,5</b>	<b>18,7</b>	<b>-4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-70,4</b>	<b>-3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-13,3</b>
<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>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,9	96,4	74,5		88,2			86,6

## 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.

<b>M€</b>	<b>10-12/10</b>	10-12/09	<b>1-12/10</b>	1-12/09
<b>Operatiivinen tulos</b>				
<i>Nettotuotot</i>	<b>42,5</b>	43,0	<b>168,7</b>	175,8
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	<b>1,4</b>	1,6	<b>5,6</b>	5,8
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	<b>-5,5</b>	-5,8	<b>-20,4</b>	-22,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	<b>-0,3</b>	-1,7	<b>-1,0</b>	-1,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	<b>-15,6</b>	-16,9	<b>-58,0</b>	-68,7
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	<b>-1,6</b>	-1,3	<b>-1,8</b>	-3,2
<i>Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	<b>-1,5</b>	-1,5	<b>-19,2</b>	-19,1
<i>Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>19,5</b>	17,4	<b>74,0</b>	67,4
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>				
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	<b>2,5</b>	-0,2	<b>5,8</b>	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>31,9</b>	-14,4	<b>38,8</b>	-175,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	<b>10,6</b>	1,3	<b>19,4</b>	4,0
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	<b>-0,3</b>	-0,3	<b>-0,8</b>	-1,0
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	<b>2,1</b>	1,5	<b>-0,5</b>	3,7
<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	<b>0,5</b>	0,0	<b>-1,8</b>	0,0

<i>Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	<b>-12,7</b>	1,0	<b>-14,5</b>	19,0
<i>Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus</i>	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,2</b>	0,1
<i>Yhteensä</i>	<b>34,7</b>	-11,1	<b>46,6</b>	-148,9

### Keskeiset tunnusluvut vuosineljänneksittäin

	<b>Q4/2010</b>	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010	Q4/2009
<i>Liikevaihto</i>	<b>58,5</b>	57,7	58,3	57,6	58,3
<i>Nettotuotot</i>	<b>42,5</b>	42,8	43,0	40,4	43,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>33,4</b>	1,1	10,1	-0,1	-12,9
<i>Liikevoitto</i>	<b>83,0</b>	40,2	56,7	36,3	23,5
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	<b>-13,5</b>	-13,8	-14,7	-16,6	-15,4
<i>Tilikauden voitto</i>	<b>54,2</b>	19,4	32,4	14,5	6,3
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	<b>2 870,6</b>	2 795,9	2 798,0	2 768,1	2 767,5
<i>Oma pääoma</i>	<b>1 200,8</b>	1 138,5	1 116,1	1 092,0	1 113,6
<i>Korollinen vieras pääoma</i>	<b>1 572,6</b>	1 580,5	1 597,7	1 610,4	1 597,8
<i>Tulos/osake, e</i>	<b>0,19</b>	0,06	0,11	0,04	0,01
<i>Operatiivinen kassavirta per osake</i>	<b>0,09</b>	0,09	0,11	0,08	0,07
<i>EPRA NAV</i>	<b>4,59</b>	4,27	4,19	4,10	4,18
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	<b>88,0</b>	87,4	87,3	86,2	86,6

### Sijoituskiinteistöt M€

	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	<b>2 767,5</b>	2 915,5
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	<b>0,8</b>	0,0
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	<b>76,4</b>	53,4
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	<b>-37,5</b>	-40,3
<i>Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä</i>	<b>0,0</b>	0,0
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	<b>18,4</b>	2,0
<i>Muut siirrot</i>	<b>0,0</b>	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	<b>4,5</b>	3,7
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>40,5</b>	-166,8
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	<b>2 870,6</b>	2 767,5

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat katsauskauden aikana 168,7 (175,8) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 53 %, kauppakeskusten 19 %, logistiikkatilojen 15 %, Venäjä-yksikön 10 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %.

Spondalla oli 31.12.2010 yhteensä 192 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 10 % kauppakeskuksia ja 35 % 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 lopussa Catella Property Oy arvioi Spondan sijoituskiinteistöjen arvot Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2010 oli 40,5 (-166,8) milj. euroa ja loka-joulukuussa 32,3 (-11,7) milj. euroa. Spondan suurin hanke, City-Center arvostettiin keskeneräisenä hankkeena käypään arvoon vuoden 2010 lopussa, eikä tällä ole oleellista tulosvaikutusta.

Vuoden viimeisen neljänneksen arvonmuutos Venäjällä, 13,8 milj. euroa, johtui lähes kokonaan Moskovan kiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksista. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärityksistä löytyvät Spondan internet-sivuilta [www.sponda.fi/sijoittajat>taloudellinen kehitys](http://www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen_kehitys).

#### **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 pääosin vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan n. 22 000 m<sup>2</sup>:n tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 m<sup>2</sup>:n toimisto- ja varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 milj. euroa, ja kohde valmistuu alkuvuodesta 2011.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen markkinointi on käynnissä eikä kohteen lopullista investointipäätöstä ole tehty.

#### **Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**

**M€**

	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	<b>14,3</b>	14,5
<i>Lisäykset</i>	<b>0,0</b>	0,3
<i>Vähennykset</i>	<b>0,0</b>	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/ sijoituskiinteistöihin</i>	-	-
<i>Muut siirrot</i>	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	<b>-0,7</b>	-0,5
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	<b>13,6</b>	14,3

<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</b>		
<b>M€</b>	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	22,8	29,5
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-2,9	-4,7
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-9,6	-2,0
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	10,3	22,8

### Vastuositoumukset

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

**M€**

	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	141,1	141,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	269,2	269,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	18,6	17,5
<i>Annetut takaukset</i>	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	287,7	286,7
<b><i>Vuokra- ja muut vastuut</i></b>	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
<b><i>M€</i></b>		
<i>Vuokravastuut</i>	100,8	103,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,0
<i>Annetut takaukset</i>	15,7	16,2
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	12,9	18,3
<b><i>Korkojohdannaiset</i></b>	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
<b><i>M€</i></b>		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	822,8	1 027,8
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-27,6	-37,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	600,0	512,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	6,2	3,6
<i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>	-	-
<b><i>Valuuttajohdannaiset</i></b>	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
<b><i>M€</i></b>		
<i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>	-	-
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,9	4,9
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	4,9	4,9
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-0,1	-0,1



## Konsernin tunnusluvut

	10-12/10	10-12/09	1-12/10	1-12/09
Tulos/osake, e	0,19	0,01	0,40	-0,40
Omavaraisuusaste, %			39	37
Nettovelkaantumisaste, %			129	141
Osakekohtainen oma pääoma, €			3,86	3,54
Operatiivinen kassavirta/osake, e	0,09	0,07	0,37	0,45

## 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, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &-/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{ Liikearvon kohdistus} \\ &+ \text{ Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{ Varausten muutokset} \\ &+/- \text{ Etuusperusteiset eläkekulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikutteiset verot} \\ &+/- \text{ Muut erät} \end{aligned}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ &- \text{ Muun oman pääoman rahasto} \\ &+ \text{ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka} \\ &- \text{ Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo} \end{aligned}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), M€	=	Nettotuotot

+ Kiinteistörahastojen realisoituneet  
voitto-osuudet  
- Markkinoinnin ja hallinnon kulut  
+/- Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut  
+/- Operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut  
+/- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot  
+/- Operatiiviseen toimintaan liittyvien laskennallisten  
verojen muutos  
+/- Operat. määräysvallattomien omistajien osuus  
Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden  
lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA Net Initial Yield (NYI),  
alkutuotto, % = Vuotuinen laskennallinen nettotuotto  
Sijoituskiinteistöt  
- Kehityskohteet  
+ Arvioidut ostajan kulut

EPRA "topped up" NYI, (oikaistu  
alkutuotto), % = Vuotuinen laskennallinen nettotuotto  
+ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms  
Sijoituskiinteistöt  
- Kehityskohteet  
+ Arvioidut ostajan kulut

#### Lähipiiritapahtumat

Johdon työsuhde-etuudet

<i>M€</i>	<b>31.12.10</b>	31.12.09
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	<b>1,8</b>	1,8
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	<b>0,8</b>	0,8
<i>Yhteensä</i>	<b>2,6</b>	2,6