

# *Osavuosisikatsaus*

1.1.–31.3.2009



**SPONDA**

## Sponda Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-31.3.2009

Sponda-konsernin operatiivinen toiminta kasvoi edelleen vahvasti. Liikevaihto nousi vertailukaudesta 17 % ja oli 60,6 (31.3.2008: 51,9) milj. euroa. Nettotuotot kasvoivat myös 17 %, ja ne olivat 45,0 (38,2) milj. euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 88,8 (92,0) %.

Yhtiön liikevoitto, joka sisältää sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta -117,3 (12,6) milj. euroa, oli -77,8 (46,5) milj. euroa. Negatiivinen arvonmuutos oli Suomessa sijaitsevilla sijoituskiinteistöissä -54,0 milj. euroa ja Venäjän sijoituskiinteistöissä -63,3 milj. euroa. Kiinteistöjen arvonalasku johtui pääasiassa markkinoiden tuottovaatimusten muutoksesta. Spondan kiinteistösalkun keskimääräinen tuottovaatimus oli Suomessa katsauskauden lopussa 6,84 (6,73) % ja Venäjällä 11,45 %.

Seuraavilla vuoden 2009 alusta voimaanastuneilla standardimuutoksilla on ollut vaikutusta Spondan konsernin raportointiin: IAS 23 Vieraan pääoman menot, IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen, IAS 40 Sijoituskiinteistöt ja IFRS 8 Toimintasegmentit. Vaikutuksista on selostettu erikseen tämän osavuositarkastuksen Liitetiedot-osion alussa.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.3.2009 (vertailukausi 1.1.-31.3.2008):

- Liikevaihto kasvoi 60,6 (51,9) milj. euroon.
- Nettotuotot paranivat 45,0 (38,2) milj. euroon.
- Liikevoitto oli -77,8 (46,5) milj. euroa. Liikevoiton lasku johtui yhtiön ensimmäiselle kvartaalille kirjaamista yht. -117,3 milj. euron kiinteistöjen arvonmuutoksista.
- Tulos verojen jälkeen oli -91,9 (20,5) milj. euroa.
- Tulos/osake oli -0,83 (0,19) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake nousi 0,18 (0,15) euroon.
- Sijoituskiinteistökannan käypä arvo oli 2 802,8 (2 690,9) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 6,98 (8,01) euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake oli 8,69 (9,69) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,8 (92,0) %.

### Konsernin tunnusluvut

	1-3/09	1-3/08	1-12/08
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	<b>88,8</b>	92,0	88,5
<i>Liikevaihto, Me</i>	<b>60,6</b>	51,9	224,3
<i>Nettotuotot, Me</i>	<b>45,0</b>	38,2	166,8
<i>Liikevoitto, Me</i>	<b>-77,8</b>	46,5	117,3
<i>Tulos/osake, e</i>	<b>-0,83</b>	0,19	0,26
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, e</i>	<b>0,18</b>	0,15	0,78
<i>Osakekohtainen nettovarallisuus, e</i>	<b>6,98</b>	8,01	7,91
<i>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, e</i>	<b>8,69</b>		
		9,69	9,68
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	<b>30</b>	30	32
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	<b>199</b>	196	180

## **Toimitusjohtaja Kari Inkinen**

"Spondan operatiivinen tulos oli edelleen vahva vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Nettotuotot paranivat 17 %, mikä on erittäin positiivista. Koko konsernin taloudellinen vuokrausaste parani hieman, mikä oli vastoin markkinoiden kehitystä ja odotuksia. Mielestäni tämä on vahva osoitus Spondan hyvästä kiinteistökannasta ja markkinaosaamisesta. Alkuvuodesta tilojen vuokrauskysyntä säilyi kohtuullisella tasolla ja ennusteet vuokrausmarkkinoiden nopeasta heikkenemisestä eivät ole vielä toteutuneet.

Katsauskauden jälkeen saimme päätökseen neuvottelut 250 milj. euron luottolimiittien jatkamisesta sekä 82 milj. euron 5 vuoden pankkilainasta. Lainoilla varmistetaan Spondan pitkäaikaisten lainojen jälleenrahoitus vuoteen 2011 saakka. Onnistuneet rahoitusjärjestelyt kertovat siitä, että Sponda nähdään edelleen luotettavana toimijana markkinoilla.

Jatkoimme suunnitelmien mukaisesti kiinteistöjen myyntejä, ja alkuvuoden 2009 aikana myytiin logistiikkakiinteistöjä yhteensä 38 milj. eurolla. Sponda aikoo edelleen myydä kiinteistöjä taseen vahvistamiseksi."

## **Tulevaisuuden näkymät**

Huolimatta siitä, että vuonna 2009 kiinteistömarkkinoilla odotetaan sekä vuokratasojen että vuokrausasteen laskevan, Sponda ennustaa yhtiön nettotuottojen olevan korkeammalla tasolla kuin vuonna 2008. Ennuste perustuu siihen, että vuonna 2008 vuokratasot nousivat ja Spondan sijoituskiinteistösalkkuun valmistui täyteen vuokrattuja toimisto- ja liiketilakiinteistöjä. Koska vuoden 2009 rahoitus- ja kiinteistömarkkinoihin liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä, yhtiö ei anna muita näkymiä.

## **Toimintaympäristö – Suomi**

Vuoden 2009 alku oli kiinteistösijoitusalan transaktiomarkkinoilla hiljainen. Kiinteistöalouden instituutti ry (KTI) arvioi, että ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistökaupan kokonaisvolyymi oli Suomessa noin 300 milj. euroa. Ostajina olivat lähinnä kotimaiset institutionaaliset sijoittajat.

Suomen talouden suhdanne-ennusteet viittaavat siihen, että supistuva ulkomaankauppa vie bruttokansantuotteen voimakkaaseen laskuun vuonna 2009. Kansantalouden supistumisen vuoksi kiinteistömarkkinoilla ennustetaan, että vajaakäyttö nousee sekä valmistuneiden uusien kiinteistöjen että yritysten toimitilarpeiden vähenemisen myötä. Vuokratasoihin odotetaan kohdistuvan laskupaineita.

## **Toimintaympäristö – Venäjä**

Pohjola Pankin mukaan Venäjän bruttokansantuotteen kasvuennuste vuodelle 2009 on -2,2 %, mutta sen arvioidaan laskevan edelleen. Teollisuustuotannon pienentyminen ja öljyn hinnan lasku ovat olleet suurimpia vaikuttajia kehitykseen kansainvälisen rahoituskriisin lisäksi.

Kansainvälinen rahoituskriisi on muuttanut Venäjän kiinteistömarkkinaa. Kehityshankkeita on keskeytetty rahoitusongelmien vuoksi vuoden 2008 jälkipuoliskolla, ja kaupankäynti on hiljentynyt myös valmiiden kohteiden osalta.

Vuonna 2009 vuokrausmarkkinoiden aktiviteetin odotetaan olevan edellisvuotta alhaisempi. Tasokkaiden toimistotilojen vajaakäyttö Moskovan ja Pietarin alueella kasvoi ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Vuokratasot putosivat merkittävästi vuoden 2008 huipuluvuista sekä toimisto- että liiketiloissa.

## **Liiketoiminta 1.1-31.3.2009**

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa sekä Venäjällä. Spondan toiminnot jaettiin vuoden 2009

alusta neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot sekä Venäjä. Sijoituskiinteistöt on jaettu kolmeen segmenttiin: Toimisto- ja liiketilat, Kauppakeskukset ja Logistiikkatilat. Muut segmentit ovat Kiinteistörahastot, Kiinteistökehitys ja Venäjä.

Spondan kiinteistöomaisuuden nettotuotot olivat katsauskauden aikana 45,0 (31.3.2008: 38,2) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 54 %, kauppakeskusten 14 %, logistiikkatilojen 16 %, Kiinteistörahastot-yksikön 6 % ja Venäjä-yksikön 10 %. Spondan kaksi vuotta omistaman vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 6,7 %, kauppakeskuksissa 6,8 % ja logistiikkakiinteistöissä -4,5 %. Vuokratuottojen kehitys on laskettu EPRAn antamien suositusten mukaisesti.

Taloudellinen vuokrausaste jakaantui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<b>Kiinteistön tyyppi</b>	<b>31.3.09</b>	31.3.08	31.12.08
<i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>	<b>90,5</b>	90,5	91,1
<i>Kauppakeskukset</i>	<b>97,8</b>	94,3	96,7
<i>Logistiikka, %</i>	<b>78,8</b>	92,8	77,4
<i>Venäjä %</i>	<b>88,5</b>	100,0	86,3
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>88,8</b>	92,0	88,5
<hr/>			
<b>Maantieteellinen alue</b>	<b>31.3.09</b>	31.3.08	31.12.08
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	<b>91,1</b>	90,9	90,4
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	<b>91,7</b>	90,3	92,5
<i>Pääkaupunkis. logistiikka, %</i>	<b>77,5</b>	91,8	75,0
<i>Muu alue, %</i>	<b>92,2</b>	97,8	91,9
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>88,8</b>	92,0	88,5

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta 31.3.2009 oli 1 079 (31.3.2008: 855) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1794 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3046 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,5 % vuokratuotosta), Sampo Pankki Oyj (6,2 % vuokratuotosta), Kesko-konserni (6,2 % vuokratuotosta) sekä HOK-Elanto (4,0 % vuokratuotosta). Spondan 10 suurinta vuokralaista tuottaa hieman yli 30 % yrityksen kokonaisvuokratuotoista. Spondan vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

<b>Toimiala</b>	<b>% nettovuokrasta</b>
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	5,5 %
Energia	0,5 %
Julkinen sektori	10,3 %
Kauppa	27,2 %
Koulutus	0,9 %
Media /Kustantaminen	2,0 %
Logistiikka/Liikenne/Kuljetus	8,4 %

Majoitus- ja ravitsemustoiminta	4,6 %
Muut palvelut	7,9 %
Pankki/Sijoitus	11,7 %
Rakentaminen	2,8 %
Teollisuus/valmistus	6,0 %
Terveystenhoito	4,0 %
Tietoliikenne	7,2 %
Muut	1,2 %

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,6 (4,4) vuotta. Toimisto- ja liiketilöiden vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,8 vuotta, kauppakeskusten 5,6 vuotta ja logistiikkatilojen 3,4 vuotta. Tammi-maaliskuussa 2009 tuli voimaan uusia vuokrasopimuksia yhteensä 166 kpl (99 000 m<sup>2</sup>). Tästä noin puolet kohdistui uusiin, vuoden lopussa valmistuneisiin toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöihin. Vastaavalla ajanjaksolla päättyneitä sopimuksia oli 126 kpl (60 000 m<sup>2</sup>). Päättyneet sopimukset sisältävät katsauskauden aikana myytyjen kiinteistöjen sopimukset. Kiinteistökannan vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta
1 v.	13,0
2 v.	13,4
3 v.	12,2
4 v.	6,9
5 v.	9,7
6 v.	5,6
yli 6 v.	25,5
Toistaiseksi voimassaolevat	13,7

### Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 31.3.2009 yhteensä 206 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 8 % kauppakeskuksia ja 37 % logistiikkatilaa. Noin 3 % kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

Maaliskuun 2009 lopussa Catella Property Group arvioi Spondan Suomen sijoituskiinteistöt, ja Cushman & Wakefield arvioi Venäjän sijoituskiinteistöt. Viralliset arviolausunnot laskentaperiaatteineen ovat luettavissa Spondan yhtiön internet-sivuilta.

Maaliskuun lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -117,3 (31.3.2008: 12,6) milj. euroa. Muutokseen vaikuttivat pääasiassa kiinteistöjen markkina-tuottovaatimusten nousu. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen arvostus tarkastettiin ensimmäistä kertaa ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Venäjän talouskasvu hidastui vuoden 2008 lopussa selvästi, ja tämä toi hintojen laskupaineita myös kiinteistömarkkinoille vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Spondan koko kiinteistösalkun käypä arvo oli kauden päättyessä 2 802,8 (2 690,9) milj. euroa.

Kiinteistörahastoissa, joissa Sponda on vähemmistöosakkaana, ei tehty kiinteistöjen arvonmäärittäystä vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä.

**Spondan kiinteistöjen voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta  
Me**

	1-3/2009	1-12/2008
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	-50,7	-88,8
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	-49,4	-4,3
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	-	34,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-4,9	-26,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	1,2	34,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-13,5	-1,7
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>-117,3</b>	<b>-52,6</b>
Rahastot	-	7,7
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-117,3</b>	<b>-44,9</b>

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuoden 2009 alusta jakautuivat seuraavasti:

<b>Spondan sijoituskiinteistöt, Me</b>	<b>Yht.</b>	<b>Toimisto- ja liiketilat</b>	<b>Kauppakeskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistökehitys</b>	<b>Venäjä</b>
Vuokratuotot	56,3	32,2	8,3	10,1	0,0	5,7
Ylläpitokulut	-14,7	-8,2	-2,0	-3,1	-0,1	-1,3
Nettovuokratuotot	41,6	24,0	6,3	7,0	-0,1	4,4
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2009, sis. kum. aktivoituneet korot</i>	2 915,5	1 460,6	541,6	462,8	189,1	261,3
Aktivoituneet korot 2009	0,9	0,0	0,0	0,0	0,7	0,2
Hankinnat 2009	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	20,6	3,1	12,9	0,4	3,8	0,4
Muut siirrot segmenttien välillä	0,0	1,6	-0,1	-1,2	-0,3	0,0
Myyntit 2009	-16,8	-0,4	0,0	-15,6	-0,8	0,0
Käyvän arvon muutos	-117,3	-31,4	-7,5	-14,9	-0,2	-63,3
<b>Sijoituskiinteistöt 31.3.2009</b>	<b>2 802,8</b>	<b>1 433,5</b>	<b>546,9</b>	<b>431,5</b>	<b>192,3</b>	<b>198,6</b>
Käyvän arvon muutos %	-4,0	-2,1	-1,4	-3,2	-0,1	-24,2
<b>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.3.2009*</b>	<b>6,7 %</b>	<b>6,7 %</b>	<b>5,3 %</b>	<b>6,5 %</b>		<b>9,8 %</b>
Käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimus-%		5,3-10,0		6,65-8,9		11,0-13,0
<b>Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus-% koko portfoliolle</b>	<b>6,84</b>					<b>11,45</b>

\*) *poislukien kiinteistökehitys*

## Investoinnit ja divestoinnit

Ensimmäisen neljänneksen aikana Sponda myi sijoituskiinteistöjä yhteensä 16,8 milj. eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskauden aikana.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana 4,7 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin tammi-maaliskuussa 15,9 milj. euroa, jotka kohdistuivat pääosin vuoden 2008 lopun kiinteistökehityshankkeiden viimeistelyihin sekä Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön.

## Sijoituskiinteistöt

Spondan Suomessa sijaitsevat sijoituskiinteistöt siirrettiin 1.1.2009 yhden yksikön, Sijoituskiinteistöt, alle. Yksikön omistus jaettiin kolmeen segmenttiin: toimisto- ja liiketilat, kauppakeskukset ja logistiikkatilat.

## Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 90,5 (31.3.2008: 90,5) %. Kiinteistösalkun käypä arvo oli 31.3.2009 1 433,5 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2009 alusta oli -31,4 milj. euroa. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli noin 780 000 m<sup>2</sup>, josta toimistotilojen osuus oli noin 80 % ja liiketilojen osuus 20 %. Yksikön liikevaihto, nettovuokratuotot ja liikevoitto olivat katsauskaudella seuraavat:

<i>Toimisto- ja liiketila, Me</i>	<b>1-3/2009</b>	<b>1-3/2008</b>	<b>1-12/2008</b>
<i>Liikevaihto</i>	<b>32,8</b>	30,5	125,7
<i>Nettotuotto</i>	<b>24,1</b>	22,5	92,9
<i>Liikevoitto</i>	<b>-8,6</b>	24,2	47,7

Tammi-maaliskuussa 2009 Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 0,9 milj. eurolla. Kiinteistöjä ei myyty katsauskaudella. Investoinnit ylläpitoon olivat maaliskuun loppuun mennessä 4,0 milj. euroa.

## Kauppakeskukset

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 97,8 (94,3) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli 546,9 milj. euroa sisältäen käyvän arvon muutosta -7,5 milj. euroa. Kauppakeskusten yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 110 000 m<sup>2</sup>. Yksikön liikevaihto, nettovuokratuotot ja liikevoitto jakautuivat katsauskaudella seuraavasti:

<i>Kauppakeskukset, Me</i>	<b>1-3/2009</b>	<b>1-3/2008</b>	<b>1-12/2008</b>
<i>Liikevaihto</i>	<b>8,3</b>	6,8	29,3
<i>Nettotuotto</i>	<b>6,3</b>	5,1	22,2
<i>Liikevoitto</i>	<b>-1,5</b>	5,6	17,3

Sponda sopi 20.12.2007 ostavansa Ylöjärvellä rakenteilla olevan Elovainio-kauppakeskuksen Rakennustoimisto Palmberg Oy:ltä. Kohde valmistui aikataulussa, ja avajaiset pidettiin 1.4.2009. Kauppakeskuksessa on vuokrattavaa liiketilaa noin 24 500 neliometriä ja paikoitustilaa 850 autolle. Kiinteistö ostettiin täyteen vuokrattuna, ja päävuokralainen on K-citymarket.

## Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 78,8 (31.3.2008: 92,8) %. Vuokrausastetta laskee Vuosaaren logistiikkakeskuksen alhainen käyttöaste. Kiinteistöjen käypä arvo oli maaliskuun 2009 lopussa 431,5 (351,9) milj. euroa sisältäen käyvän arvon muutosta -14,9 milj. euroa. Logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 550 000 m<sup>2</sup>. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

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

Tammi-maaliskuussa Sponda myi logistiikkakiinteistöä 15,6 milj. eurolla. Uusia kiinteistöjä ei ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat ensimmäisen neljänneksen aikana 0,4 milj. euroa.

### Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2009 lopussa 192,3 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,5 milj. euroa ja loput, 110,8 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Tammi-maaliskuussa 2009 investoitiin kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin yhteensä 15,9 milj. euroa, joista suurin osa kohdistui Elovainio-kauppakeskukseen.

Spondan tavoite on saavuttaa 15 %:n kehitysvoitto projektien investointikustannuksista. Tällä hetkellä yhtiön ainoa kiinteistökehityskohde on Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva City-Center –kauppakeskus.

City-Center –projektissa jatketaan maanalaisten huoltotilojen rakennustöitä, sekä tekniikkakäyttilöiden rakentamista. Seuraava vaihe, mikä käsittää toimistorakennuksen, 3. kerroksen liiketilojen ja kauppakeskuksen valoaulan rakentamisen, alkaa aikaisintaan loppuvuodesta 2009. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 milj. euroa.

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

### 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 kiinteistökanta arvioitiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta joulukuun 2008 lopussa.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

<b>Kiinteistörahastot, Me</b>	<b>1-3/2009</b>	<b>1-3/2008</b>	<b>1-12/2008</b>
<i>Liikevaihto</i>	<b>3,1</b>	3,0	13,2
<i>Nettotuotto</i>	<b>2,6</b>	2,5	11,3
<i>Liikevoitto</i>	<b>1,1</b>	11,2	14,3

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Maaliskuun 2009 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 107 milj. euroa.



Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Vuoden 2009 ensimmäisen kvartaalin lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 199 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 maaliskuun 2009 lopussa oli 99,5 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 300 milj. euroa, manageerauksesta.

## Venäjä

Katsauskauden lopussa Venäjä-yksikön taloudellinen vuokrausaste oli 88,5 (31.3.2008: 100) %. Kiinteistösalkun käypä arvo oli maaliskuun lopussa 198,6 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos oli -63,3 milj. euroa. Arvon muutos johtui pääosin markkinoiden tuottovaihteluiden noususta. Venäjän kiinteistöjen kaupankäyntivaluutta on pääosin dollari, jonka johdosta ruplan devalvoituminen ei suoraan ole vaikuttanut kiinteistöjen käypiin arvoihin. Cushman & Wakefield arvioi kiinteistöjen arvot maaliskuun 2009 lopussa, ja arviointiraportti on nähtävissä Spondan internet-sivuilla.

Investoinnit kiinteistökehitykseen ja uudishankintaan tammi-maaliskuussa 2009 olivat yhteensä 0,4 milj. euroa.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat seuraavasti:

Venäjä, Me	1-3/2009	1-3/2008	1-12/2008
Liikevaihto	5,7	1,5	16,2
Nettotuotto	4,4	1,1	12,0
Liikevoitto	-59,8	0,5	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 missä vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.3.2009 Venäjällä oli 4,0 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta
1 v.	21,3
2 v.	5,0
3 v.	11,5
4 v.	11,2
5 v.	15,5
6 v.	15,6
yli 6 v.	19,9
Toistaiseksi voimassaolevat	N/A

Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevasta vuokratuotoista dollareina, ja noin puolet ruplina. Ruplavuokrista 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 6 kuukauden kassavirta.

### **Rahavirta ja rahoitus**

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli 31.3.2009 25,2 (31.3.2008: 35,7) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -13,5 (-144,1) ja rahoituksen nettorahavirta oli -14,1 (93,8) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -19,0 (-18,5) milj. euroa. Aktiivoitavat korkokulut olivat 0,9 (2,3) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli 31.3.2009 30 (31.3.2008: 30) % ja nettovelkaantumisaste 199 (196) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 814,4 (1 757,9) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (2,9) vuotta. Keskikorko oli 3,6 (4,5) %. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 61 %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,8 (2,5) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,2 (2,0).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.3.2009 nimellisarvoltaan yhteensä 800 milj. euron syndikoiduista lainoista, 259 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 188 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 570 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä luottolimiittejä 180 milj. euroa sekä käyttämättömiä tililimiittejä 10 milj. euroa. Luottolimitit ovat yritystodistusten varaohjelma. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 54,1 milj. euroa eli 1,8 % yhtiön taseesta.

### **Henkilöstö ja hallinto**

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 135 (31.3.2008: 133) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 120 (123). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2009 yhteensä 134 (134) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 120 (123). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat 31.3.2009 5,4 (31.3.2008: 5,7) 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.

### **Spondan osake ja osakkeenomistajat**

Spondan osakkeen painotettu keskipaino tammi-maaliskuussa 2009 oli 2,63 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,93 euroa ja alin 1,87 euroa. Osakkeita vaihdettiin ensimmäisen neljänneksen aikana 33,3 miljoonaa kappaletta 86,7 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2009 oli 2,07 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 230 milj. euroa.

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

Tammi-maaliskuussa 2009 Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Yhtiöllä oli 31.3.2009 yhteensä 8 659 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	2 278 340	2,1
Hallintarekisteröidyt	37 466 428	33,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	2 475 795	2,2
Kotitaloudet	14 127 108	12,7
Yritykset yhteensä	52 849 251	47,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	1 604 999	1,4
Ulkomaat yhteensä	228 264	0,2
Osakkeita yhteensä	111 030 185	100,0

### Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 25.3.2009. Kokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa ei makseta tilikaudelta 2008.

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin seitsemän (7). Hallitukseen valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka suostumustensa mukaisesti nykyisistä jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen sekä uutena jäsenenä Martin Tallberg.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen puheenjohtajan palkkioksi 5.000 euroa kuukaudessa, varapuheenjohtajan palkkioksi 3.000 euroa kuukaudessa ja jäsenten palkkioksi 2.600 euroa kuukaudessa. Lisäksi vahvistettiin 600 euron suuruinen kokouspalkkio kustakin kokouksesta. Matkakustannukset korvataan yhtiön voimassaolevan matkustussäännön mukaisesti.

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakkeita voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä enintään 5.500.000 kappaletta. Ehdotettu valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää omien osakkeiden hankkimisen muista ehdoista. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 19.3.2008 päätetyn hankintavaltuutuksen.

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

Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 11.000.000 osaketta. Ehdotettu valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista.

Hallitus voi käyttää valtuutusta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus voi käyttää valtuutusta yrityskauppojen tai muiden järjestelyiden rahoittamiseksi tai toteuttamiseksi, yhtiön pääomarakenteen vahvistamiseksi tai muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin. Valtuutusta ei kuitenkaan saa käyttää yhtiön johdon tai avainhenkilöiden kannustinohjelmien toteuttamiseksi.

Hallitus valtuutetaan päättämään osakeannin ja erityisten oikeuksien antamisen muista ehdoista. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 19.3.2008 päätetyn valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Yhtiökokous päätti yhtiön suurimman osakkeenomistajan, Solidium Oy:n ehdotuksesta asettaa nimitysvaliokunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokuntaan valitaan kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajat. Valiokuntaan kuuluvat lisäksi hallituksen puheenjohtaja sekä yksi hallituksen keskuudestaan nimeämä jäsen, joka on riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin varsinaista yhtiökokousta edeltävän marraskuun 2. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Suurimmat osakkeenomistajat määräytyvät niiden arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen omistustietojen perusteella, kuitenkin siten, että sellaisen omistajan, jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ilmoittaa tietyistä omistusmuutoksista (liputusvelvollinen omistaja) esimerkiksi useisiin rahastoihin hajautetut omistukset lasketaan yhteen, jos omistaja ilmoittaa viimeistään 31.10.2009 kirjallisesti yhtiön hallitukselle sitä vaativansa. Nimitysvaliokunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja ja valiokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitysvaliokunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään varsinaista yhtiökokousta edeltävän helmikuun 1. päivänä.

### **Hallitus ja tilintarkastajat**

Spondan hallituksessa on seitsemän jäsentä: Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Martin Tallberg, 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 ja Martin Tallberg ovat riippumattomia yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastaja on KHT Rajja-Leena Hankonen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, ja varatilintarkastaja on KHT Riitta Pyykkö.

### **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 sekä 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.

## Verottajan päätös

Sponda tiedotti 1.11.2007 osavuosisikatsauksen yhteydessä verottajan päätöksestä poiketa yhtiön verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta vahvistettujen tappioiden vähennyskelpoisuuden osalta. Verotuksen oikaisulautakunta muutti Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli Oy) vahvistettujen tappioiden vähennyskelpoisuutta koskevaa päätöstä Spondan hyväksi joulukuussa 2007. Yhtiö tiedotti asiasta 19.12.2007.

Veroasiamies on valittanut oikaisulautakunnan päätöksestä.

## Ympäristövastuu

Kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastomuutoksen torjunnassa ja ympäristön hyvinvoinnin edistämiseksi. Sponda ottaa ympäristönäkökohdat huomioon kiinteistöjen suunnittelussa ja käytössä. Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan uusimalla kiinteistöjen teknisiä järjestelmiä ja laitteita. Esimerkiksi lämmöntalteenottolaitteiden avulla voidaan saavuttaa merkittäviä energiasäästöjä.

Itäkeskukseen vuoden 2008 lopussa valmistuneen Prisma-liikekiinteistön suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitettiin erityistä huomiota energiatehokkuuteen, jota on lisätty taloteknisin ratkaisuin. Esimerkiksi autopaikoitustilojen lämmityksessä hyödynnetään kylmlaitteiden lauhdelämpöä ja parkkitilojen ilmanvaihtoa ohjataan pakokaasupitoisuuden mukaan. Energiasäästöä tuovat lisäksi muun muassa tehokkaat oviverhokoneet pääsisäänkäyntien yhteydessä.

Vuoden 2009 aikana Sponda ottaa käyttöön ”Sponda 10+”-ohjelman. Ohjelman pilottiprojektiin on valittu 10 kiinteistöä, joissa Sponda pyrkii yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa paikantamaan energiansäästökohteita. Kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöön, jolloin asiakkaat hyötyvät ohjelmasta myös taloudellisesti. Spondan oma pääkonttori on yksi pilottivaiheen kiinteistöistä.

Vuoden 2009 tavoitteena on kehittää edelleen uudishankkeiden perusohjeistoa valmistuneista kohteista saadun palautteen pohjalta ja tarkistamalla ohjeiston toteuttamisen vaikutuksia rakennuksen käytönaikaisiin ympäristövaikutuksiin.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda jatkoi 27.4.2009 yritystodistusohjelmansa varaohjelmassa olevia luottolimiittisopimuksia 12 ja 24 kuukaudella eteenpäin. Sopimuksia jatkettiin nykyisten luotonantajien kanssa siten, että 150 milj. euroa erääntyy 12 kk:n päästä ja 100 milj. euroa erääntyy 24 kk:n päästä.

Lisäksi Sponda solmi sopimuksen 82 milj. euron vakuudellisesta luotosta Helaban (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentralen) kanssa. Luotto on 5-vuotinen ja sillä varmistetaan vuonna 2010 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoitus.

Luottojen marginaalit vastaavat nykyistä markkinatasoa. Lainajärjestelyt eivät muuta olennaisesti Sponda rahoituskustannuksia. Lainojen kovenantit vastaavat Spondan muiden lainojen kovenantteja, joista keskeiset on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen. Nyt tehtyjen lainajärjestelyjen jälkeen Spondalla ei ole muita pitkäaikaisia luottoja, jotka erääntyvät ennen kevättä 2011.

Sponda myi Vantaalta kaksi logistiikkakiinteistöä ja Joensuussa sijaitsevan liikekiinteistön yhteensä noin 22 miljoonalla eurolla Mandatum Henkivakuutusyhtiön ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan omistamalle kiinteistösijoitusyhtiölle ja Sislin Oy:lle. Kiinteistömyynneillä ei ole tulosvaikutusta.

### **Tulevaisuuden näkymät**

Huolimatta siitä, että vuonna 2009 kiinteistömarkkinoilla odotetaan sekä vuokratasojen että vuokrausasteen laskevan, Sponda ennustaa yhtiön nettotuottojen olevan korkeammalla tasolla kuin vuonna 2008. Ennuste perustuu siihen, että vuonna 2008 vuokratasot nousivat ja Spondan sijoituskiinteistösalkkuun valmistui täyteen vuokrattuja toimisto- ja liiketilakiinteistöjä. Koska vuoden 2009 rahoitus- ja kiinteistömarkkinoihin liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä, yhtiö ei anna muita näkymiä.

### **Lähiajan riskit ja epävarmuudet**

Sponda arvioi, että kuluvalle tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät laskusuhdanteesta johtuen kiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin, taloudellisen vuokrausasteen laskuun, markkinavuokrien alenemiseen ja vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen alenemiseen.

Kiinteistöjen arvot seuraavat suhdanteita, ja nykyisessä markkinatilanteessa myös Spondan kiinteistöjen arvot voivat laskea edelleen sekä Suomessa että Venäjällä vuonna 2009. Tällä voi olla heikentävä vaikutus sekä yhtiön omavaraisuusasteeseen että tulokseen.

Yleinen taloudellinen tilanne sekä Suomessa että Venäjällä saattaa aiheuttaa Spondan asiakkaiden maksukyvyyn heikentymistä vuonna 2009, joka puolestaan voi laskea Spondan vuokratuottoja ja lisätä vajaakäyttöastetta yhtiön omistamissa kiinteistöissä.

Liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Yhtiö suojaa Venäjältä tulevan kassavirran 6 kuukautta eteenpäin.

7.5.2009  
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

Tässä osavuositarkastuksessa on noudatettu IAS 34 Osavuositarkastukset –standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

## Sponda Oyj

### Konsernin tuloslaskelma (IFRS)

Me

	1-3/2009	1-3/2008	1-12/2008
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	57,5	48,8	210,8
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Palvelutuotot</i>	-	-	-
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet</i>	3,1	3,0	13,1
	<b>60,6</b>	<b>51,9</b>	<b>224,3</b>
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-15,2	-13,1	-55,5
<i>Palvelukulut</i>	-	-	-
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,4	-0,6	-2,0
	<b>-15,6</b>	<b>-13,7</b>	<b>-57,5</b>
<i>Nettotuotot</i>	<b>45,0</b>	<b>38,2</b>	<b>166,8</b>
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,2	0,4	12,1
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-117,3	12,6	-44,9
<i>Liikearvon kohdistus</i>	-	-	-13,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,2	0,5	21,5
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,3	-0,5	-2,1
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,1	-5,2	-22,1
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	-	-0,4
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,2	0,7	0,8
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,3	-0,2	-1,3
<i>Liikevoitto</i>	<b>-77,8</b>	<b>46,5</b>	<b>117,3</b>
<i>Rahoitustuotot</i>	0,4	0,6	1,7
<i>Rahoituskulut</i>	-19,3	-19,0	-76,7
<i>Korkokuluvaraus</i>	-	-0,1	-0,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	<b>-19,0</b>	<b>-18,5</b>	<b>-75,1</b>
<i>Voitto ennen veroja</i>	<b>-96,7</b>	<b>28,1</b>	<b>42,2</b>
<i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,3	0,1	-1,3
<i>Laskennalliset verot</i>	5,2	-7,6	-11,8
<i>Tuloverot yhteensä</i>	<b>4,9</b>	<b>-7,6</b>	<b>-13,1</b>
<i>Tilikauden voitto</i>	<b>-91,9</b>	<b>20,5</b>	<b>29,2</b>
<i>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	<b>-91,9</b>	<b>20,5</b>	<b>29,3</b>
<i>Vähemmistölle</i>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-0,1</b>

<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>	<b>-0,83</b>	0,19	0,26
<i>Osakkeenomistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>	<b>-0,85</b>	0,19	0,21
<i>Hybridilainan haltijoille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>	<b>0,03</b>	-	0,05
<i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, milj.kpl</i>	<b>111,0</b>	111,0	111,0
<b>Laaja tuloslaskelma</b>			
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	<b>-91,9</b>	20,5	29,2
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	<b>-17,6</b>	-12,3	-39,9
<i>Muuntoerot</i>	<b>3,8</b>	-2,3	-2,0
<i>Muut erät</i>	<b>-</b>	-	0,1
<i>Laajan tuloksen eriin liittyvät verot</i>	<b>2,8</b>	3,6	10,4
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	<b>-11,0</b>	-11,0	-31,5
<i>Katsauskauden laaja voitto/tappio</i>	<b>-102,9</b>	9,5	-2,3
<i>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	<b>-102,9</b>	9,5	-2,2
<i>Vähemmistölle</i>	<b>0,0</b>	-	-0,1

## Konsernitase (IFRS)

### Me

	<b>31.3.2009</b>	31.12.2008	31.3.2008	1.1.2008
<b>VARAT</b>				
<i>Pitkäaikaiset varat</i>				
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	<b>2 802,8</b>	2 915,5	2 690,9	2 539,4
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	<b>63,5</b>	60,6	47,9	35,0
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	<b>14,7</b>	14,5	14,2	15,7
<i>Liikearvo</i>	<b>14,5</b>	14,5	27,5	27,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	<b>0,0</b>	0,0	0,1	4,1
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	<b>2,7</b>	2,7	2,7	2,7
<i>Osuudet osakkuusyriyksissä</i>	<b>2,8</b>	3,3	3,7	0,0
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	<b>3,9</b>	4,7	11,6	26,4
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	<b>59,3</b>	56,6	55,1	56,9
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	<b>2 964,3</b>	3 072,5	2 853,8	2 707,7



<i>Lyhytaikaiset varat</i>				
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	<b>29,4</b>	29,5	89,0	37,2
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	<b>42,0</b>	56,7	53,8	130,7
<i>Rahavarat</i>	<b>12,7</b>	16,0	12,7	27,4
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	<b>84,1</b>	102,3	155,5	195,3
<i>Varat yhteensä</i>	<b>3 048,4</b>	3 174,7	3 009,3	2 903,0
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>				
<i>Osakepääoma</i>	<b>111,0</b>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	<b>159,5</b>	159,5	159,5	159,5
<i>Muuntoerot</i>	<b>0,6</b>	-1,4	-1,2	0,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	<b>-32,7</b>	-19,7	0,7	9,8
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	<b>0,6</b>	0,6	0,6	0,6
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	<b>209,7</b>	209,7	209,7	209,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	<b>129,0</b>	129,0	-	-
<i>Kertyneet voittovarot</i>	<b>325,9</b>	418,4	409,2	444,6
	<b>903,7</b>	1 007,1	889,6	935,9
<i>Vähemmistön osuus</i>	<b>1,7</b>	1,8	1,6	2,2
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	<b>905,4</b>	1 008,9	891,2	938,1
<i>Velat</i>				
<i>Pitkäaikaiset velat</i>				
<i>Korolliset velat</i>	<b>1 547,7</b>	1 543,8	1 210,3	1 056,4
<i>Varaukset</i>	<b>0,3</b>	8,7	14,6	15,0
<i>Muut velat</i>	<b>41,5</b>	26,3	0,0	0,0
<i>Laskennalliset verovelat</i>	<b>207,6</b>	216,7	215,8	213,7
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	<b>1 797,1</b>	1 795,5	1 440,7	1 285,2
<i>Lyhytaikaiset velat</i>				
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	<b>266,6</b>	284,5	547,6	606,3
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	<b>79,3</b>	85,9	129,7	73,4
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	<b>345,9</b>	370,4	677,3	679,7
<i>Velat yhteensä</i>	<b>2 143,0</b>	2 165,8	2 118,0	1 964,8
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	<b>3 048,4</b>	3 174,7	3 009,3	2 903,0
<i>Korolliset velat</i>	<b>1 814,4</b>	1 828,3	1 757,9	1 662,7

**Konsernin rahavirtalaskelma**  
**Me**

	1-3/2009	1-3/2008	1-12/2008
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	-91,9	20,5	29,2
Oikaisut	131,3	12,4	134,6
Nettokäyttöpääoman muutos	13,0	16,5	49,8
Saadut korot	0,1	0,7	1,3
Maksetut korot	-26,7	-14,1	-70,3
Muut rahoituserät	-0,6	-0,4	-2,2
Saadut osingot	0,5	0,0	0,0
Maksetut/saadut verot	-0,5	0,1	-1,8
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	<b>25,2</b>	35,7	140,7
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-27,2	-147,0	-466,7
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-2,9	-2,0	-16,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,2	-0,8
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	16,9	5,1	93,9
Luovutustulot aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä			0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut			-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<b>-13,5</b>	-144,1	-389,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Osakeannista saadut maksut			-
Oman pääoman ehtoisestä joukkovelkakirjalainasta saadut maksut			128,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3,9	157,5	540,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-0,2	-5,1	-140,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut	-17,8	-58,6	-235,4
Maksetut osingot			-55,5
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<b>-14,1</b>	93,8	238,0
Rahavarojen muutos	-2,4	-14,6	-11,1
Rahavarat kauden alussa	16,0	27,4	27,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,9	-0,1	-0,3
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	<b>12,7</b>	12,7	16,0

**Konsernin oman pääoman muutokset**  
**Me**

	<b>Osake- pääoma</b>	<b>Yli- kurssi- rahasto</b>	<b>Muunto- erot</b>	<b>Käyvän arvon rahasto</b>	<b>Uudel- leen- arvostus- rahasto</b>	<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>
Oma pääoma 31.12.2007	111,0	159,5	0,7	9,8	0,6	209,7
IAS 23 käyttöönoton vaikutus						
Oikaistu oma pääoma 1.1.2008	111,0	159,5	0,7	9,8	0,6	209,7
Tilikauden laaja tulos			-1,9	-9,1		
Vähennys						
Osingonjako						
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot						
Oma pääoma 31.3.2008	111,0	159,5	-1,2	0,7	0,6	209,7

	<b>Muun oman pääoman rahasto</b>	<b>Kertyneet voitto- varat</b>	<b>Yht.</b>	<b>Vähem- mistön osuus</b>	<b>Oma pääoma yhteensä</b>
Oma pääoma 31.12.2007	-	441,3	932,6	2,2	934,8
IAS 23 käyttöönoton vaikutus		3,3	3,3		3,3
Oikaistu oma pääoma 1.1.2008	-	444,6	935,9	2,2	938,1
Tilikauden laaja tulos		20,5	9,5		9,5
Vähennys			0,0	-0,6	-0,6
Osingonjako		-55,5	-55,5		-55,5
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot		-0,4	-0,4		-0,4
Oma pääoma 31.3.2008	-	409,2	889,6	1,6	891,2

	<b>Osake- pääoma</b>	<b>Yli- kurssi- rahasto</b>	<b>Muunto- erot</b>	<b>Käyvän arvon rahasto</b>	<b>Uudel- leen- arvostus- rahasto</b>	<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>
Oma pääoma 31.12.2008	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7
Tilikauden laaja tulos			2,0	-13,0		
Vähennys						
Oma pääoma 31.3.2009	111,0	159,5	0,6	-32,7	0,6	209,7
	111,0	159,5	0,6	-32,7	0,6	209,7

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

## Konsernin osavuositiedon liitetiedot

### Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositiedon laatinta on laadittu IAS 34 Osavuositiedot –standardin mukaisesti noudattaen samoja laadinta ja laskentamenetelmiä kuin vuoden 2008 tilinpäätöksessä. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta. Osavuositiedon esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

### 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 sovelsi standardia sen siirtymäsäännön sallimalla tavalla 1.1.2006, ja sen jälkeen alkaneihin rakennushankkeisiin. 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 muutukseen. Muutoksen takia vuoden 2008 osavuositiedon ja tilinpäätöksen tietoja on oikaistu. Muutoksen vaikutus 1.1.2008 kertyneisiin voittovaroihin on 3,3 MEUR ja vuoden 2008 tulokseen 2,6 MEUR. Vertailukauden Q1 2008 tulokseen vaikutus on ollut 1,7 MEUR.

**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 käyttöönoton 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 alunperin hankinnan yhteydessä kirjattu verovelkaa.

### Segmenttitiedot, tuloslaskelma

#### Me

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-3/2009</i>	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserniyhteensä
<i>Liikevaihto</i>	32,8	8,3	10,4	0,4	5,7	3,1	0,0	60,6
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-8,7	-2,0	-3,2	0,0	-1,3	-0,4	0,0	-15,6
<b>Nettotuotot</b>	<b>24,1</b>	<b>6,3</b>	<b>7,2</b>	<b>0,4</b>	<b>4,4</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>45,0</b>

<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	-31,4	-7,5	-14,9	-0,2	-63,3	0,0	0,0	-117,3
<i>Liikearvon kohdistus</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-1,5	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,5	0,0	-5,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>-8,6</b>	<b>-1,5</b>	<b>-8,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-59,8</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-77,8</b>

<i>Investoinnit</i>	3,1	12,8	0,4	3,9	0,4	2,9	0,1	23,6
<i>Segmentin varat</i>	1 436,2	546,9	431,5	207,0	198,6	63,5	164,7	3 048,4

<b>Tuloslaskematiedot 1-3/2008</b>	<b>To- imisto- ja liiketi- lat</b>	<b>Kaup- pake- skuk- set</b>	<b>Lo- gistiik- ka</b>	<b>Ki- inteist ö- ke- hitys</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Rahas- tot</b>	<b>Muut</b>	<b>Kon- serni yht- eensä</b>
--	--	--	--------------------------------	---	---------------	-----------------------	-------------	--

<b>Liikevaihto</b>	<b>30,5</b>	<b>6,8</b>	<b>9,8</b>	<b>0,3</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>51,9</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-8,0	-1,7	-2,5	-0,6	-0,4	-0,5	0,0	-13,7
<b>Nettotuotot</b>	<b>22,5</b>	<b>5,1</b>	<b>7,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,1</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>38,2</b>
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
<i>Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	3,0	0,9	-0,8	0,1	0,0	9,4	0,0	12,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-1,6	-0,4	-0,5	-0,9	-1,1	-1,2	0,0	-5,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0	0,0	0,5
<b>Liikevoitto</b>	<b>24,2</b>	<b>5,6</b>	<b>6,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>11,2</b>	<b>0,0</b>	<b>46,5</b>

<i>Investoinnit</i>	12,8	0,4	19,6	55,3	65,6	12,9	0,0	166,6
<i>Segmentin varat</i>	1 475,0	409,8	351,9	340,4	144,0	47,9	240,3	3 009,3

#### **Maantieteelliset alueet**

<b>31.3.2009</b>	<b>Tuotot</b>		<b>Varat</b>
<i>Suomi</i>	54,9		2 849,8
<i>Venäjä</i>	5,7		198,6

Yhteensä	60,6	3 048,4
<hr/>		
<b>31.3.2008</b>	<b>Tuotot</b>	<b>Varat</b>
<i>Suomi</i>	50,4	2 865,3
<i>Venäjä</i>	1,5	144,0
Yhteensä	51,9	3 009,3

### Sijoituskiinteistöt Me

	31.3.2009	31.12.2008
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	<b>2 915,5</b>	2 534,9
<i>IAS 23 käyttöönoton vaikutus kauden alkusaldoon</i>		4,5
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>		210,6
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	<b>20,6</b>	275,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	<b>-16,8</b>	-82,8
<i>Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä</i>		1,3
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>		14,7
<i>Muut siirrot</i>		-2,5
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	<b>0,9</b>	12,4
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	<b>-117,3</b>	-52,6
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	<b>2 802,8</b>	2 915,5

Spondalla oli 31.3.2009 yhteensä 206 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 8 % kauppakeskuksia ja 37 % logistiikatilaa. Noin 3 % kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

Maaliskuun 2009 lopussa Catella Property Group arvioi Spondan Suomen sijoituskiinteistöt, ja Cushman & Wakefield arvioi Venäjän sijoituskiinteistöt. Viralliset arviolausunnot laskentaperiaatteineen ovat luettavissa Spondan yhtiön internet-sivuilta.

Maaliskuun lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -117,3 (31.3.2008: 12,6) milj. euroa. Muutokseen vaikuttivat pääasiassa kiinteistöjen markkina-tuottovaatimusten nousu. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen arvostus tarkastettiin ensimmäistä kertaa ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Venäjän talouskasvu hidastui vuoden 2008 lopussa selvästi, ja tämä toi hintojen laskupaineita myös kiinteistömarkkinoille vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Spondan koko kiinteistösalkun käypä arvo oli kauden päättyessä 2 802,8 (2 690,9) milj. euroa.

Kiinteistörahastoissa, joissa Sponda on vähemmistöosakkaana, ei tehty kiinteistöjen arvonmääritystä vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä.

### Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center –projektissa jatketaan maanalaisten huoltotilojen rakennustöitä, sekä tekniikkakäyttilujen rakentamista. Seuraava vaihe, mikä käsittää toimistorakennuksen, 3. kerroksen liiketilojen ja kauppakeskuksen valoaulan rakentamisen, alkaa aikaisintaan loppuvuodesta 2009. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 milj. euroa.

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

#### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Me	31.3.2009	31.12.2008	31.3.2008
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	14,5	15,7	15,7
<i>Lisäykset</i>	0,2	0,8	0,2
<i>Vähennykset</i>	-	0,0	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/ sijoituskiinteistöihin</i>	-	-1,3	-0,1
<i>Muut siirrot</i>	-	-0,1	-1,4
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,1	-0,6	-0,2
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	14,7	14,5	14,2

#### Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Me	31.3.2009	31.12.2008	31.3.2008
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	29,5	37,2	37,2
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,1	-4,5	0,7
<i>Lisäykset</i>			51,1
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>		-3,1	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	29,4	29,5	89,0

#### Verottajan päätös

Sponda tiedotti 1.11.2007 osavuositarkastuksen yhteydessä verottajan päätöksestä poiketa yhtiön verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta vahvistettujen tappioiden vähennyskelpoisuuden osalta. Verotuksen oikaisulautakunta muutti Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli Oy) vahvistettujen tappioiden vähennyskelpoisuutta koskevaa päätöstä Spondan hyväksi joulukuussa 2007. Yhtiö tiedotti asiasta 19.12.2007.

Veroasiamies on valittanut oikaisulautakunnan päätöksestä.

#### Vastuositoumukset

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

Me	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	54,1	68,4	50,3
<i>Annetut kiinnitykset</i>	109,1	103,2	109,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	17,0	51,1	17,0
<i>Annetut takaukset</i>	57,6	33,0	57,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	183,7	187,3	183,8



<b>Vuokra- ja muut vastuut</b>	<b>31.3.2009</b>	<b>31.3.2008</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Me</b>			
Vuokravastuut	99,8	46,0	44,6
Muut vastuut		0,1	
Annetut kiinnitykset	2,9	2,7	3,0
Annetut takaukset	13,4	0,0	7,3
<b>Korkojohdannaiset</b>	<b>31.3.2009</b>	<b>31.3.2008</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Me</b>			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	915,0	660,0	915,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-44,5	0,9	-27,0
Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo	272,5	557,0	187,5
Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo	0,4	8,7	1,0
Korkotermiinit, nimellisarvo	-	-	-
Korkotermiinit, käypä arvo	-	-	-
<b>Valuuttajohdannaiset</b>			
<b>Me</b>			
Valuuttatermiinit, nimellisarvo	2,6	-	5,1
Valuuttatermiinit, käypä arvo	-0,1	-	0,0
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	2,7	-	-
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	2,7	-	-
Valuuttaoptioiden käypä nettoarvo	0	-	-

#### Konsernin tunnusluvut

	<b>1-3/09</b>	<b>1-12/08</b>	<b>1-3/08</b>
Tulos/osake, e	-0,83	0,26	0,19
Omavaraisuusaste, %	30	32	30
Nettovelkaantumisaste, %	199	180	196
Osakekohtainen omapääoma, €	6,98	7,91	8,01
Operatiivinen kassavirta/osake, e	0,18	0,78	0,15
EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e	8,69	9,68	9,69

#### Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Tulos/osake, osakkeen omistajille kuuluva, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korko}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

Tulos/osake, oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva	=	$\frac{\text{Oman pääoman ehtoisen lainan laskennallinen korko}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakat}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettoraahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &-/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{ Liikearvon kohdistus} \\ &+ \text{ Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{ Varausten muutokset} \\ &+/- \text{ Etuuspohjaiset eläkekulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikuttiset verot} \\ &+/- \text{ Muut erät} \end{aligned}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV, osakekohtainen netto-varallisuus, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ &- \text{ Muun oman pääoman rahasto} \\ &+ \text{ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta} \\ &\quad \text{syntynyt laskennallinen verovelka} \\ &- \text{ Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo} \end{aligned}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

## Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 5,5 milj. euroa tammi-maaliskuussa 2009 (1-12/2008: 23,9 milj. euroa).

## Johdon työsuhde-etuudet

	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	0,4	0,4	2,3
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Yhteensä</i>	0,5	0,6	2,6

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda jatkoi 27.4.2009 yritystodistusohjelmansa varaohjelmassa olevia luottolimiittisopimuksia 12 ja 24 kuukaudella eteenpäin. Sopimuksia jatkettiin nykyisten luotonantajien kanssa siten, että 150 milj. euroa eräännyy 12 kk:n päästä ja 100 milj. euroa eräännyy 24 kk:n päästä.

Lisäksi Sponda solmi sopimuksen 82 milj. euron vakuudellisesta luotosta Helaban (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentralen) kanssa. Luotto on 5-vuotinen ja sillä varmistetaan vuonna 2010 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoitus.

Luottojen marginaalit vastaavat nykyistä markkinatasoa. Lainajärjestelyt eivät muuta olennaisesti Sponda rahoituskustannuksia. Lainojen kovenantit vastaavat Spondan muiden lainojen kovenantteja, joista keskeiset on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen. Nyt tehtyjen lainajärjestelyjen jälkeen Spondalla ei ole muita pitkäaikaisia luottoja, jotka erääntyvät ennen kevättä 2011.

Sponda myi Vantaalta kaksi logistiikkakiinteistöä ja Joensuussa sijaitsevan liikekiinteistön yhteensä noin 22 miljoonalla eurolla Mandatum Henkivakuutusyhtiön ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan omistamalle kiinteistösijoitusyhtiölle ja Sislin Oy:lle. Kiinteistömyynneillä ei ole tulosvaikutusta.