

# *Osavuositarkastus*

**1.1.–30.6.2009**

**SPONDA**



## Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.6.2009

Sponda-konsernin liikevaihdon ja nettotuottojen positiivinen kehitys jatkui vuoden 2009 toisella neljänneksellä. Liikevaihto kasvoi huhti-kesäkuussa n. 8 % vertailukaudesta ollen 61,8 (30.6.2008: 57,3) milj. euroa. Nettotuotot puolestaan nousivat 6 % 44,8 (42,3) milj. euroon. Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 88,4 (91,9) %.

Kiinteistöjen arvonmuutos oli -129,3 (9,3) milj. euroa ensimmäisen puolen vuoden aikana ja tästä toisen neljänneksen osuus oli -12,0 (-3,3) milj. euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittäminen Spondassa sisäisesti ja kiinteistörahastoissa arvion teki ulkopuolinen arvioitsija. Sijoituskiinteistöjen negatiivinen muutos johtui pääasiassa markkinavuokrien vähäisestä laskusta ja kiinteistörahastojen kiinteistöissä muutos tuli tuottovaatimusten noususta.

Spondan tulos verojen jälkeen oli vuoden 2009 ensimmäiseltä puoliskolta -81,8 (34,3) milj. euroa. Vuoden toisen neljänneksen tulos puolestaan oli positiivinen, 10,1 (13,8) milj. euroa.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.6.2009 (vertailukausi 1.1.-30.6.2008)

- Liikevaihto kasvoi 12 % vertailukaudesta 122,4 (109,2) milj. euroon.
- Nettotuotot kasvoivat myös n. 12 % 89,8 (80,5) milj. euroon.
- Liikevoitto oli -49,9 (81,3) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli -81,8 (34,3) milj. euroa.
- Tulos/osake oli -0,45 (0,19) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake parani 0,37 (0,29) euroon.
- Sijoituskiinteistökannan käypä arvo oli 2 786,2 (2 761,5) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,54 (5,21) euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake oli 4,20 (6,26) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,4 (91,1) %.
- Spondan kaksi vuotta omistetun vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 5,32 %, kauppakeskuksissa 6,85 % ja logistiikkakiinteistöissä -4,18 %.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.4.-30.6.2009 (vertailukausi 1.4.-30.6.2008):

- Liikevaihto kasvoi vertailukaudesta 8 % 61,8 (57,3) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 44,8 (42,3) milj. euroa, kasvua vertailukauteen oli 6 %.
- Liikevoitto oli 27,9 (34,9) milj. euroa. Luvussa on mukana -12,0 (-3,3) milj. euroa kiinteistöjen arvonmuutosta.
- Tulos verojen jälkeen oli 10,1 (13,8) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,05 (0,08) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,19 (0,15) euroa.

### Konsernin tunnusluvut

|                                   | 4-6/09 | 4-6/08 | 1-6/09 | 1-6/08 | 1-12/08 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Taloudellinen vuokrausaste, %     |        |        | 88,4   | 91,1   | 88,5    |
| Liikevaihto, Me                   | 61,8   | 57,3   | 122,4  | 109,2  | 224,3   |
| Nettotuotot, Me                   | 44,8   | 42,3   | 89,8   | 80,5   | 166,8   |
| Liikevoitto, Me                   | 27,9   | 34,9   | -49,9  | 81,3   | 117,3   |
| Tulos/osake, e                    | 0,05   | 0,08   | -0,45  | 0,19*  | 0,16*   |
| Operatiivinen kassavirta/osake, e | 0,19   | 0,15   | 0,37   | 0,29   | 0,78    |

|   |  |             |       |       |
|---|--|-------------|-------|-------|
| <i>Osakekohtainen nettovarallisuus, e</i>       |  | <b>3,54</b> | 5,21* | 4,93* |
| <i>EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e</i> |  | 4,20        | 6,26* | 6,04* |
| <i>Omavaraisuusaste, %</i>                      |  | <b>37</b>   | 34    | 32    |
| <i>Nettovelkaantumisaste, %</i>                 |  | <b>144</b>  | 160   | 180   |

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

### **Toimitusjohtaja Kari Inkinen:**

"Epävarmuus kiinteistömarkkinoilla jatkuu edelleen. Tämä näkyy kiinteistökauppojen erittäin alhaisena määränä viime vuoteen verrattuna. Kauppojen vähäisyys vaikeuttaa kiinteistöjen arvon määrittämistä, ja heijastuu myös kiinteistöjen arvojen kehitykseen. Kiinteistöjen vuokratasoihin kohdistuu jatkossa laskupaineita, ja tämä osaltaan vaikuttaa kiinteistöjen arvostukseen.

Sponda vahvisti pääomarakennettaan varautuakseen mm. mahdollisiin kiinteistöjen arvonalennuksiin, ja järjesti olemassa oleville osakkeenomistajille merkintätuoikeusannin. Osakeanti, jolla kerättiin n. 200 milj. euroa, oli onnistunut ja se ylimerkittiin velkojen takaisinmaksuun, ja näin vahvistettiin yhtiön omavaraisuutta. Haluan kiittää osakkeenomistajia antiin osallistumisesta sekä luottamuksesta Spondaan.

Kiinteistöjen vuokrien laskupaineista huolimatta olemme onnistuneet pitämään vuokrausasteen laskun varsin maltillisena. Erittäin myönteistä on myös se, että uudet vuokrasopimukset on keskimäärin solmittu päättyneitä sopimuksia korkeammalla vuokratasolla."

### **Tulevaisuuden näkymät**

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.

Lisäksi yhtiö arvioi, että sen taloudellinen vuokrausaste heikkenee vain hieman vuonna 2009 verrattuna vuoden 2008 lopun lukuun huolimatta siitä, että vuonna 2009 kiinteistömarkkinoilla odotetaan tyhjen toimitilojen määrän kasvavan merkittävästi. Vuokrausasteen ennuste perustuu yhtiön arvioon vuoden 2009 loppuun mennessä alkavista ja päättyvistä vuokrasopimuksista.

Vuoden 2009 ennusteissa on oletettu, ettei epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta olennaisia vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvia tulonmenetyksiä tapahdu vuonna 2009.

### **Toimintaympäristö – Suomi**

Kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi oli edelleen alhainen. Kiinteistötalouden Instituutti ry:n (KTI) mukaan kesäkuun 2009 loppuun mennessä kiinteistökauppoja tehtiin n. 680 milj. eurolla. Ostajina olivat pääasiassa kotimaiset institutionaaliset sijoittajat.

Suomen talouden suhdanne-ennusteissa arvioidaan bruttokansantuotteen laskevan 5-6 % vuonna 2009. Työttömyys on kasvanut n. 9 %:iin, ja sen ennustetaan edelleen kasvavan vuonna 2010. Kansantalouden supistumisen vuoksi kiinteistömarkkinoilla ennustetaan, että kiinteistöjen vajaakäyttö lisääntyy sekä valmistuneiden uusien kiinteistöjen että yritysten toimitilarpeiden vähenemisen myötä. Vuokratasoihin odotetaan kohdistuvan laskupaineita.

## Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän bruttokansantuotteen kasvun konsensusennuste vuodelle 2009 on n. -7 %. Vuodelle 2010 ennustetaan positiivista kasvua lähinnä öljyn hinnan nousun, ruplan vahvistumisen ja teollisuustuotannon kasvun myötä.

Vuonna 2009 kiinteistökauppoja ei ole Venäjällä juuri tehty, minkä vuoksi kiinteistöjen markkinahintatasoa on erittäin haasteellista määrittää. Välittäjien arviot tuottovaatimustasoista vaihtelevat 11,5-13,5 % Moskovassa ja Pietarissa.

Tasokkaiden toimistotilojen vajaakäyttö Moskovon ja Pietarin alueella kasvoi vuoden 2009 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Vajaakäyttö on molemmissa kaupungeissa 15-25 %:n tasolla kohteen sijainnista riippuen. Vuokratasot putosivat merkittävästi vuoden 2008 huippuluvuista sekä toimisto- että liiketiloissa.

### Liiketoiminta 1.1-30.6.2009

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat katsauskauden aikana 89,8 (80,5) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 53 %, kauppakeskusten 16 %, 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 5,32 %, kauppakeskuksissa 6,85 % ja logistiikkakiinteistöissä -4,18 %. Vuokratuottojen kehitys on laskettu EPRAn antamien suositusten mukaisesti.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

| <b>Kiinteistön tyyppi</b>           | <b>30.6.09</b> | 30.6.08 | 31.12.08 |
|-------------------------------------|----------------|---------|----------|
| <i>Toimisto- ja liiketilat, %</i>   | <b>90,3</b>    | 90,5    | 91,1     |
| <i>Kauppakeskukset</i>              | <b>97,1</b>    | 95,7    | 96,7     |
| <i>Logistiikka, %</i>               | <b>76,1</b>    | 87,5    | 77,4     |
| <i>Venäjä %</i>                     | <b>89,1</b>    | 100,0   | 86,3     |
| <i>Koko kiinteistökanta, %</i>      | <b>88,4</b>    | 91,1    | 88,5     |
| <hr/>                               |                |         |          |
| <b>Maantieteellinen alue</b>        | <b>30.6.09</b> | 30.6.08 | 31.12.08 |
| <i>Helsingin kantakaupunki, %</i>   | <b>91,3</b>    | 91,9    | 90,4     |
| <i>Pääkaupunkiseutu, %</i>          | <b>91,2</b>    | 90,6    | 92,5     |
| <i>Pääkaupunkis. logistiikka, %</i> | <b>74,5</b>    | 85,8    | 75,0     |
| <i>Muu alue, %</i>                  | <b>92,8</b>    | 96,9    | 91,9     |
| <i>Koko kiinteistökanta, %</i>      | <b>88,4</b>    | 91,1    | 88,5     |

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta 30.6.2009 oli 1 108 (862) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 2018 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3150 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,4 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (6,5 % vuokratuotoista), Sampo Pankki Oyj (6,1 % vuokratuotoista) sekä HOK-Elanto (4,1 %

vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 33 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

| Toimiala  | % nettovuokrasta |
|---|------------------|
| 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 %            |
| Terveystieteidenhuolto                          | 4,0 %            |
| Tietoliikenne                                   | 7,2 %            |
| Muut  | 1,2 %            |

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,7 (4,3) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,0 vuotta, kauppakeskusten 5,3 vuotta ja logistiikkatilojen 3,3 vuotta. Tammi-kesäkuussa 2009 tuli voimaan uusia vuokrasopimuksia yhteensä 176 kpl (42 000 m<sup>2</sup>). Luvussa on mukana Kauppakeskus Elon vuokrasopimukset. Samana ajanjaksona päättyneitä sopimuksia oli 86 kpl (30 000 m<sup>2</sup>). Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

| Erääntyminen                | % vuokratuotosta |
|-----------------------------|------------------|
| 1 v.                        | 13,1             |
| 2 v.                        | 11,7             |
| 3 v.                        | 11,5             |
| 4 v.                        | 6,6              |
| 5 v.                        | 10,3             |
| 6 v.                        | 5,0              |
| yli 6 v.                    | 27,9             |
| Toistaiseksi voimassaolevat | 13,9             |

### Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 30.6.2009 yhteensä 203 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 9 % kauppakeskuksia ja 36 % logistiikkatilaa. Noin 3 % kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

Kesäkuun 2009 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen arvot arvioitiin sisäisesti. Käyvän arvon muutos oli huhti-kesäkuussa -12,0 (30.6.2008: -3,3) milj. euroa ja tammi-kesäkuussa -129,3 (9,3) milj. euroa. Vuoden toisella neljänneksellä muutokseen vaikuttivat ajanmukaistamisinvestoinnit ja muutokset kiinteistöjen markkinavuokrissa. Kiinteistörahastoissa, joissa Sponda on vähemmistöosakkaana, kiinteistökannan käyvän

arvon määrittä ulkopuolinen arvioitsija. Käyvän arvon muutoksen vaikutus Spondan tulokseen oli -5,6 milj. euroa.

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

|   | 4-6/2009     | 1-6/2009      |
|---|--------------|---------------|
| Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)                 | -            | -50,7         |
| Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)                | -            | -49,4         |
| Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto | -            | -             |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit                         | -5,3         | -10,2         |
| Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)  | -3,1         | -1,8          |
| Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä) | 2,0*         | -11,5         |
| <b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>                 | <b>-6,4</b>  | <b>-123,7</b> |
| Rahastot  | -5,6         | -5,6          |
| <b>Konserni yhteensä</b>                            | <b>-12,0</b> | <b>-129,3</b> |

\* Muutos johtui lähinnä valuuttakurssimuutoksen vaikutuksesta.

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuoden 2009 alusta jakoutuivat seuraavasti:

|  | Yht.           | Toimisto-<br>ja<br>liiketilat | Kauppa-<br>keskukset | Logis-<br>tiikka | Kiin-<br>teistö-<br>kehitys | Venäjä       |
|--|----------------|-------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|--------------|
| Vuokratuotot   | 114,1          | 64,0                          | 18,6                 | 20,0             | 0,1                         | 11,4         |
| Ylläpitokulut  | -29,7          | -16,5                         | -4,1                 | -5,9             | -0,5                        | -2,7         |
| Nettovuokratuotot  | 84,4           | 47,5                          | 14,5                 | 14,1             | -0,5                        | 8,6          |
| Sijoituskiinteistöt 1.1.2009, sis. kum. aktivoidut korot               | 2 915,5        | 1 460,6                       | 541,6                | 462,8            | 189,1                       | 261,3        |
| Aktivoidut korot 2009  | 1,8            | 0,0                           | 0,0                  | 0,0              | 1,5                         | 0,3          |
| Hankinnat 2009   | 0,0            | 0,0                           | 0,0                  | 0,0              | 0,0                         | 0,0          |
| Investoinnit   | 29,2           | 6,6                           | 12,6                 | 0,5              | 8,7                         | 0,8          |
| Muut siirrot segmenttien välillä                                       | 0,0            | 1,5                           | -0,1                 | -1,2             | -0,3                        | 0,0          |
| Myynnit 2009   | -36,6          | -0,4                          | 0,0                  | -35,3            | -0,8                        | 0,0          |
| Käyvän arvon muutos  | -123,7         | -33,8                         | -9,6                 | -17,2            | -1,7                        | -61,3        |
| <b>Sijoituskiinteistöt 30.6.2009</b>                                   | <b>2 786,2</b> | <b>1 434,4</b>                | <b>544,6</b>         | <b>409,6</b>     | <b>196,5</b>                | <b>201,0</b> |
| Käyvän arvon muutos %  | -4,2           | -2,3                          | -1,8                 | -3,7             | -0,9                        | -23,5        |
| <b>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 30.6.2009(*)</b>  | <b>6,8 %</b>   | <b>6,6 %</b>                  | <b>6,0 %</b>         | <b>6,9 %</b>     |                             | <b>9,4 %</b> |
| <b>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</b> | <b>6,84</b>    | <b>6,62</b>                   | <b>6,11</b>          | <b>8,03</b>      |                             | <b>11,48</b> |

\*) poislukien kiinteistökehitys

## Investoinnit ja divestoinnit

Tammi-kesäkuussa Sponda myi sijoituskiinteistöjä yhteensä 36,6 milj. eurolla, josta huhti-kesäkuussa 19,8 milj. eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskauden aikana.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin tammi-kesäkuussa 10,2 milj. euroa, josta toisella neljänneksellä 5,5 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin kesäkuun loppuun mennessä 19,3 milj. euroa, josta toisen neljänneksen aikana 3,4 milj. euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön.

## Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 90,3 (30.6.2008: 90,5) %. Kiinteistösalkun käypä arvo oli 30.6.2009 1 434,4 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2009 alusta oli -33,8 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, nettotuotot ja liikevoitto olivat katsauskaudella seuraavat:

| <i>Toimisto- ja liiketila, Me</i> | <b>4-6/2009</b> | <b>4-6/2008</b> | <b>1-6/2009</b> | <b>1-6/2008</b> | <b>1-12/2008</b> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <i>Liikevaihto</i>                | <b>32,4</b>     | 32,1            | <b>65,2</b>     | 62,6            | 125,7            |
| <i>Nettotuotto</i>                | <b>23,9</b>     | 23,7            | <b>48,0</b>     | 46,2            | 92,9             |
| <i>Liikevoitto</i>                | <b>19,9</b>     | 20,9            | <b>11,3</b>     | 45,1            | 47,7             |

Tammi-kesäkuussa 2009 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 0,9 milj. eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit ylläpitoon olivat kesäkuun loppuun mennessä 7,5 milj. euroa.

## Kauppakeskukset

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 97,1 (96,1) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli 544,6 milj. euroa sisältäen käyvän arvon muutosta -9,6 milj. euroa. Kauppakeskusten yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala oli noin 140 000 m<sup>2</sup>. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat katsauskaudella seuraavasti:

| <i>Kauppakeskukset, Me</i> | <b>4-6/2009</b> | <b>4-6/2008</b> | <b>1-6/2009</b> | <b>1-6/2008</b> | <b>1-12/2008</b> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <i>Liikevaihto</i>         | <b>10,3</b>     | 7,4             | <b>18,6</b>     | 14,2            | 29,3             |
| <i>Nettotuotto</i>         | <b>8,2</b>      | 5,7             | <b>14,5</b>     | 10,8            | 22,2             |
| <i>Liikevoitto</i>         | <b>5,8</b>      | 5,0             | <b>4,3</b>      | 10,6            | 17,3             |

Tammi-kesäkuussa 2009 segmentin investoinnit olivat 12,5 milj. euroa. Tämä kohdistui huhtikuun 1. päivänä Ylöjärvellä avattuun Kauppakeskus Eloon.

## Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 76,1 (30.6.2008: 77,4) %. Vuokrausastetta laskee Vuosaaren logistiikkakeskuksen alhainen käyttöaste. Kiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun 2009 lopussa 409,6 milj. euroa sisältäen käyvän arvon muutosta -17,2 milj. euroa. Logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 530 000 m<sup>2</sup>. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:



| <i>Logistiikka, Me</i> | <b>4-6/2009</b> | <b>4-6/2008</b> | <b>1-6/2009</b> | <b>1-6/2008</b> | <b>1-12/2008</b> |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <i>Liikevaihto</i>     | <b>10,2</b>     | 9,1             | <b>20,6</b>     | 18,9            | 37,9             |
| <i>Nettotuotto</i>     | <b>7,3</b>      | 6,7             | <b>14,5</b>     | 14,0            | 28,5             |
| <i>Liikevoitto</i>     | <b>5,0</b>      | 4,1             | <b>-3,0</b>     | 10,1            | 2,8              |

Tammi-kesäkuussa Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 35,3 milj. eurolla josta huhti-kesäkuussa 19,7 milj. eurolla. Myydyt kiinteistöt sijaitsivat Vantaalla ja ostajat olivat Mandatum Henkivakuutusyhtiö sekä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva. Kiinteistöt olivat täyteen vuokrattuja. Myynneillä ei ollut tulosvaikutusta.

Uusia kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuoden alusta 0,5 milj. euroa.

### Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2009 lopussa 196,5 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,5 milj. euroa ja loput, 115,0 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Tammi-kesäkuussa 2009 investoitiin kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin yhteensä 7,9 milj. euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center -projektiin.

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

City-Center –projektissa jatketaan maanalaisten huoltotilojen rakennustöitä, sekä tekniikkakuilujen rakentamista. Seuraava vaihe käsittää toimistorakennuksen, 3. kerroksen liiketilojen ja kauppakeskuksen valoaulan rakentamisen, ja 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.

### Kiinteistörahasot

Sponda on vähemmistöosakkaana kolmessa kiinteistörahasotissa: 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 kiinteistökannan arvioi Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co kesäkuun 2009 lopussa.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

| <i>Kiinteistörahasot, Me</i> | <b>4-6/2009</b> | <b>4-6/2008</b> | <b>1-6/2009</b> | <b>1-6/2008</b> | <b>1-12/2008</b> |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <i>Liikevaihto</i>           | <b>3,0</b>      | 5,2             | <b>6,1</b>      | 8,2             | 13,2             |
| <i>Nettotuotto</i>           | <b>2,5</b>      | 4,1             | <b>5,1</b>      | 6,6             | 11,3             |
| <i>Liikevoitto</i>           | <b>-4,8</b>     | 3,3             | <b>-3,7</b>     | 14,5            | 14,3             |

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



Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Vuoden 2009 toisen neljänneksen lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 190,1 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekeko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo kesäkuun 2009 lopussa oli 96,6 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 89,1 (30.6.2008: 100) %. Kiinteistösalkun käypä arvo oli kesäkuun lopussa 201,0 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos oli -61,3 milj. euroa. Toisen neljänneksen aikana kiinteistöjen käyvät arvot muuttuivat 2,0 milj. euroa, mikä johtui lähinnä valuuttakurssimuutoksen vaikutuksesta. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen käyvän arvon arviointi tehtiin vuoden toisella neljänneksellä Spondassa sisäisesti.

Investoinnit kiinteistökehitykseen ja kiinteistöjen ylläpitoon olivat tammi-kesäkuussa 2009 yhteensä 0,4 milj. euroa.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat seuraavasti:

| Venäjä, Me  | 4-6/2009 | 4-6/2008 | 1-6/2009 | 1-6/2008 | 1-12/2008 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Liikevaihto | 5,7      | 2,8      | 11,4     | 4,3      | 16,2      |
| Nettotuotto | 4,2      | 2,1      | 8,6      | 3,2      | 12,0      |
| Liikevoitto | 5,4      | 0,8      | -54,4    | 1,3      | 1,3       |

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja OOO Adastra –kiinteistöjä Moskovassa ja Pietarissa joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 30.6.2009 Venäjällä oli 3,8 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

| Erääntyminen | % vuokratuotosta |
|--------------|------------------|
| 1 v.         | 22,8             |
| 2 v.         | 6,0              |
| 3 v.         | 9,7              |
| 4 v.         | 12,1             |
| 5 v.         | 14,2             |
| 6 v.         | 13,7             |
| yli 6 v.     | 21,5             |

Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevasta 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 6 kuukauden valuuttamääräinen kassavirta.

## Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli tammi-kesäkuussa 2009 42,4 (30.6.2008: 105,1) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -22,6 (-234,4) ja rahoituksen nettorahavirta oli -6,2 (114,5) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -33,2 (-36,1) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 1,8 (5,2) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli 30.6.2009 37 (30.6.2008: 34) % ja nettovelkaantumisaste 144 (160) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 633,1 (1 705,5) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (2,9) vuotta. Keskikorko oli 3,8 (4,7) %. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 63 %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,7 (2,4) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,4 (2,2).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 30.6.2009 nimellisarvoltaan yhteensä 685 milj. euron syndikoiduista lainoista, 259 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 140 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 552 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä luottolimiittejä 400 milj. euroa sekä käyttämättömiä tililimiittejä 10 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,4 milj. euroa eli 4,7 % konsernin taseesta.

Sponda jatkoi huhtikuussa 2009 yritystodistusohjelmansa varaohjelmana olevia luottolimiittisopimuksia 12 ja 24 kuukaudella. 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, eikä lainajärjestelyillä ole oleellista vaikutusta Spondan rahoituskuluihin. Tehtyjen lainajärjestelyjen jälkeen Spondalla ei ole muita pitkäaikaisia luottoja, jotka erääntyvät ennen kevättä 2011.

## Henkilöstö ja hallinto

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 135 (30.6.2008: 135) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 120 (124). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2009 yhteensä 133 (135) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 119 (126). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat katsauskaudella 11,2 (30.6.2008: 12,3) milj. euroa.

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

## Konsernirakenne

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

## Spondan osake ja osakkeenomistajat

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi tammi-kesäkuussa 2009 oli 2,55 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,93 euroa ja alin 1,87 euroa. Osakkeita vaihdettiin tammi-kesäkuun aikana 104,1 miljoonaa kappaletta 267,9 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.6.2009 oli 2,03 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 563 milj. euroa.

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

Huhti-kesäkuussa 2009 Sponda teki seuraavat liputusilmoitukset:

- 11.5.2009: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 7,32 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 25.6.2009: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,82 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 30.6.2009 yhteensä 9 831 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

|   | Osakkeiden määrä, kpl | Osuus osakkeista, % |
|---|-----------------------|---------------------|
| <i>Julkisyhteisöt</i>                               | 18 118 544            | 6,5                 |
| <i>Hallintarekisteröidyt</i>                        | 93 166 191            | 33,7                |
| <i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>      | 13 965 134            | 5,0                 |
| <i>Kotitaloudet</i>                                 | 29 947 163            | 10,8                |
| <i>Yritykset yhteensä</i>                           | 117 518 335           | 42,5                |
| <i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i> | 3 793 217             | 1,4                 |
| <i>Ulkomaat yhteensä</i>                            | 307 249               | 0,1                 |
| <i>Erityistileillä</i>                              | 759 629               | 0,3                 |
| <i>Osakkeita yhteensä</i>                           | 277 575 462           | 100,0               |

## Ylimääräinen yhtiökokous

Sponda Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 25.5.2009. Yhtiökokous hyväksyi Spondan hallituksen ehdotuksen hallituksen valtuuttamisesta päättämään merkintäetuoikeusannista ja sen ehdoista. Valtuutus sisälsi myös oikeuden päättää mahdollisesti merkitsemättä jääneiden osakkeiden toissijaisesta tarjoamisesta hallituksen päättämällä tavalla.

## Merkintäetuoikeusanti

Sponda Oyj julkisti 7.5.2009 suunnittelewansa noin 200 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin toteuttamista. Spondan hallitus päätti 25.5.2009 ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2009 antaman valtuutuksen nojalla 208,2 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin toteuttamisesta. Hallitus päätti laskea liikkeeseen osakeannissa enintään 166.545.277 uutta osaketta siten, että Spondan osakkeenomistajilla oli etuoikeus merkitä uusia osakkeita samassa suhteessa kuin heillä oli ennestään Spondan osakkeita.

Osakeannin merkintähinta oli 1,25 euroa tarjottavalta osakkeelta. Merkintäaika alkoi 2.6.2009 ja päättyi 22.6. klo 17.00. Merkintäetuoikeusannin lopullisen tuloksen mukaan annissa merkittiin merkintäoikeuksilla 164 889 918 osaketta eli 99,0 prosenttia kaikista osakeannissa tarjotuista osakkeista. Jäljelle jääneet 1 655 359 osaketta (1,0 prosenttia kaikista tarjotuista osakkeista), jotka merkittiin ilman merkintäoikeuksia, jaettiin merkintäetuoikeusannin ehtojen mukaisesti niille sijoittajille, jotka merkitsivät osakkeita myös

merkintäoikeuksia käyttäen.

Väliaikaiset osakkeet, jotka vastasivat merkintäetuoikeusannissa merkintäoikeuksilla merkittyjä osakkeita, otettiin kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä 23.6.2009. Osakeannissa merkityt osakkeet merkittiin kaupparekisteriin ja väliaikaiset osakkeet yhdistettiin Spondan entiseen osakelajiin 30.6.2009.

Spondan hallitus hyväksyi 25.6.2009 kaikki merkintäoikeuksilla tehdyt merkinnät ja ilman merkintäoikeuksia tehdyt merkinnät merkintäetuoikeusannin ehtojen mukaisesti. Osakeannin seurauksena Spondan osakkeiden määrä kasvoi 166 545 277 osakkeella 277 575 462 osakkeeseen.

Spondan suurin osakkeenomistaja, Solidium Oy, merkitsi osakeannissa 57 098 247 osaketta, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj 7 815 679 osaketta ja Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Ilmarinen 7 231 638 osaketta. Danske Markets ja UBS Investment Bank toimivat merkintäetuoikeusannin pääjärjestäjinä.

### **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 merkittä-vistä osakkeenomistajista ja Martin Tallberg ja Erkki Virtanen ovat riippumattomia yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat KHT Raija-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 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.

## **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 kylmälaitteiden 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.

## **Tulevaisuuden näkymät**

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.

Lisäksi yhtiö arvioi, että sen taloudellinen vuokrausaste heikkenee hieman vuonna 2009 verrattuna vuoden 2008 lopun lukuun huolimatta siitä, että vuonna 2009 kiinteistömarkkinoilla odotetaan tyhjen toimitilojen määrän kasvavan merkittävästi. Vuokrausasteen ennuste perustuu yhtiön arvioon vuoden 2009 loppuun mennessä alkavista ja päättyivistä vuokrasopimuksista.

Vuoden 2009 ennusteissa on oletettu, ettei epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta olennaisia vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvia tulonmenetyksiä tapahdu vuonna 2009.

## **Lähiajan riskit ja epävarmuudet**

Sponda arvioi, että kuluvalle tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat laskusuhdanteesta, ja liittyvät 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 vuoden loppuun mennessä laskea edelleen sekä Suomessa että Venäjällä. 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 valuuttamääräisen kassavirran 6 kuukautta eteenpäin.

6.8.2009  
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](http://www.sponda.fi)

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

## Sponda Oyj

### Konsensin tuloslaskelma (IFRS)

Me

|   | 4-6/09 | 4-6/08 | 1-6/09 | 1-6/08 | 1-12/08 |
|---|--------|--------|--------|--------|---------|
| <i>Liikevaihto</i>  |        |        |        |        |         |
| <i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>                     | 58,9   | 51,7   | 116,4  | 100,5  | 210,8   |
| <i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>              | 0,1    | 0,1    | 0,2    | 0,2    | 0,3     |
| <i>Palvelutuotot</i>  | -      | -      | -      | -      | -       |
| <i>Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet</i>    | 2,8    | 5,5    | 5,9    | 8,5    | 13,1    |
|   | 61,8   | 57,3   | 122,4  | 109,2  | 224,3   |
| <i>Kulut</i>  |        |        |        |        |         |
| <i>Ylläpitokulut</i>  | -16,5  | -14,2  | -31,7  | -27,3  | -55,5   |
| <i>Palvelukulut</i>   | -      | -      | -      | -      | -       |
| <i>Rahastojen välittömät kulut</i>                          | -0,5   | -0,8   | -0,9   | -1,4   | -2,0    |
|   | -17,0  | -15,0  | -32,6  | -28,7  | -57,5   |
| <i>Nettotuotot</i>  | 44,8   | 42,3   | 89,8   | 80,5   | 166,8   |
| <i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>        | 0,3    | 0,9    | 0,5    | 1,3    | 12,1    |
| <i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>          | -12,0  | -3,3   | -129,3 | 9,3    | -44,9   |
| <i>Liikearvon kohdistus</i>                                 | -      | -      | -      | -      | -13,0   |
| <i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i> | 0,4    | 1,7    | 0,2    | 2,2    | 21,5    |
| <i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>                       | -0,4   | -0,6   | -0,7   | -1,1   | -2,1    |
| <i>Hallinnon kulut</i>                                      | -5,4   | -6,0   | -10,5  | -11,2  | -22,1   |
| <i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>                   | 0,0    | -0,1   | 0,0    | -0,1   | -0,4    |
| <i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>                           | 0,2    | 0,1    | 0,4    | 0,8    | 0,8     |
| <i>Liiketoiminnan muut kulut</i>                            | 0,0    | -0,2   | -0,3   | -0,4   | -1,3    |
| <i>Liikevoitto</i>  | 27,9   | 34,9   | -49,9  | 81,3   | 117,3   |
| <i>Rahoitustuotot</i>                                       | 0,9    | 0,7    | 1,3    | 1,3    | 1,7     |
| <i>Rahoituskulut</i>  | -15,1  | -18,4  | -34,5  | -37,3  | -76,7   |
| <i>Korkokuluvaraus</i>                                      | -      | -      | -      | -0,1   | -0,1    |
| <i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>                    | -14,2  | -17,7  | -33,2  | -36,1  | -75,1   |
| <i>Voitto ennen veroja</i>                                  | 13,7   | 17,1   | -83,0  | 45,2   | 42,2    |
| <i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>           | -0,8   | -0,2   | -1,2   | -0,1   | -1,3    |
| <i>Laskennalliset verot</i>                                 | -2,8   | -3,1   | 2,4    | -10,8  | -11,8   |
| <i>Tuloverot yhteensä</i>                                   | -3,6   | -3,3   | 1,2    | -10,9  | -13,1   |
| <i>Tilikauden voitto</i>                                    | 10,1   | 13,8   | -81,8  | 34,3   | 29,2    |
| <i>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:</i>           |        |        |        |        |         |
| <i>Emoyhtiön omistajille</i>                                | 10,1   | 13,9   | -81,8  | 34,4   | 29,3    |
| <i>Vähemmistölle</i>  | 0,0    | -0,1   | -0,1   | -0,1   | -0,1    |



|  |              |       |              |       |       |
|--|--------------|-------|--------------|-------|-------|
| <i>Katsauskauden voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</i>                                 |              |       |              |       |       |
| <i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>                                   | <b>0,05</b>  | 0,08  | <b>-0,45</b> | 0,19  | 0,16  |
| <i>Osakkeenomistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i>       | <b>0,04</b>  | 0,08  | <b>-0,48</b> | 0,19  | 0,13  |
| <i>Hybridilainan haltijoille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, €</i> | <b>0,01</b>  | 0,00  | <b>0,03</b>  | 0,00  | 0,03  |
| <i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>  |              |       |              |       |       |
| <i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu, milj. kpl</i>                           | <b>187,8</b> | 178,0 | <b>182,9</b> | 178,0 | 178,0 |
| <b>Laaja tuloslaskelma (IFRS)</b>  |              |       |              |       |       |
| <b>Me</b>  |              |       |              |       |       |
| <i>Katsauskauden voitto/tappio</i>   | <b>10,1</b>  | 13,8  | <b>-81,8</b> | 34,3  | 29,2  |
| <i>Muut laajan tuloksen erät</i>   |              |       |              |       |       |
| <i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>  | <b>3,8</b>   | 30,0  | <b>-13,8</b> | 17,7  | -39,9 |
| <i>Muuntoerot</i>  | <b>-0,2</b>  | 1,8   | <b>3,6</b>   | -0,5  | -2,0  |
| <i>Muut erät</i>   | -            | -     | -            | -     | 0,1   |
| <i>Laajantuloksen eriin liittyvät verot</i>  | <b>-0,7</b>  | -8,1  | <b>2,1</b>   | -4,5  | 10,4  |
| <i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>                               | <b>2,9</b>   | 23,7  | <b>-8,1</b>  | 12,7  | -31,5 |
| <i>Katsauskauden laaja voitto/tappio</i>   | <b>13,0</b>  | 37,5  | <b>-89,9</b> | 47,0  | -2,3  |
| <i>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen:</i>                                     |              |       |              |       |       |
| <i>Emoyhtiön omistajille</i>   | <b>13,0</b>  | 37,6  | <b>-89,8</b> | 47,1  | -2,2  |
| <i>Vähemmistölle</i>   | <b>0,0</b>   | -0,1  | <b>-0,1</b>  | -0,1  | -0,1  |

### Konsernitase (IFRS)

Me

|   | 30.6.2009      | 31.12.2008 | 30.6.2008 | 1.1.2008 |
|---|----------------|------------|-----------|----------|
| <b>VARAT</b>                                |                |            |           |          |
| <i>Pitkäaikaiset varat</i>                  |                |            |           |          |
| <i>Sijoituskiinteistöt</i>                  | <b>2 786,2</b> | 2 915,5    | 2 761,5   | 2 539,4  |
| <i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>    | <b>57,8</b>    | 60,6       | 57,2      | 35,0     |
| <i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i> | <b>14,6</b>    | 14,5       | 14,4      | 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>Rahoitusleasingosaamiset</i>             | <b>2,7</b>     | 2,7        | 2,7       | 2,7      |
| <i>Osuudet osakkuusyhteisöissä</i>          | <b>2,8</b>     | 3,3        | 3,0       | 0,0      |
| <i>Pitkäaikaiset saamiset</i>               | <b>4,2</b>     | 4,7        | 43,9      | 26,4     |
| <i>Laskennalliset verosaamiset</i>          | <b>53,2</b>    | 56,6       | 53,1      | 56,9     |

|   |                |         |         |         |
|---|----------------|---------|---------|---------|
| <i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>             | <b>2 936,2</b> | 3 072,5 | 2 963,4 | 2 707,7 |
| <i>Lyhytaikaiset varat</i>                      |                |         |         |         |
| <i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>               | <b>27,6</b>    | 29,5    | 36,5    | 37,2    |
| <i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>          | <b>43,6</b>    | 56,7    | 60,8    | 130,7   |
| <i>Rahavarat</i>                                | <b>28,9</b>    | 16,0    | 12,5    | 27,4    |
| <i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>             | <b>100,1</b>   | 102,3   | 109,9   | 195,3   |
| <i>Varat yhteensä</i>                           | <b>3 036,3</b> | 3 174,7 | 3 073,3 | 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>0,8</b>     | -1,4    | 0,3     | 0,7     |
| <i>Käyvän arvon rahasto</i>                     | <b>-29,9</b>   | -19,7   | 22,9    | 9,8     |
| <i>Uudelleenarvostusrahasto</i>                 | <b>0,6</b>     | 0,6     | 0,6     | 0,6     |
| <i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>   | <b>411,9</b>   | 209,7   | 209,7   | 209,7   |
| <i>Muun oman pääoman rahasto</i>                | <b>129,0</b>   | 129,0   | 129,0   | -       |
| <i>Kertyneet voittovarot</i>                    | <b>327,6</b>   | 418,4   | 423,1   | 444,6   |
|   | <b>1 110,4</b> | 1 007,1 | 1 056,1 | 935,9   |
| <i>Vähemmistön osuus</i>                        | <b>1,7</b>     | 1,8     | 1,5     | 2,2     |
| <i>Oma pääoma yhteensä</i>                      | <b>1 112,1</b> | 1 008,9 | 1 057,7 | 938,1   |
| <i>Velat</i>                                    |                |         |         |         |
| <i>Pitkäaikaiset velat</i>                      |                |         |         |         |
| <i>Korolliset velat</i>                         | <b>1 326,9</b> | 1 543,8 | 1 262,1 | 1 056,4 |
| <i>Varaukset</i>                                | <b>0,3</b>     | 8,7     | 13,7    | 15,0    |
| <i>Muut velat</i>                               | <b>38,3</b>    | 26,3    | 0,1     | 0,0     |
| <i>Laskennalliset verovelat</i>                 | <b>199,9</b>   | 216,7   | 224,8   | 213,7   |
| <i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>             | <b>1 565,4</b> | 1 795,5 | 1 500,7 | 1 285,2 |
| <i>Lyhytaikaiset velat</i>                      |                |         |         |         |
| <i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>           | <b>306,2</b>   | 284,5   | 443,3   | 606,3   |
| <i>Ostovelat ja muut velat</i>                  | <b>52,5</b>    | 85,9    | 71,6    | 73,4    |
| <i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>             | <b>358,8</b>   | 370,4   | 514,9   | 679,7   |
| <i>Velat yhteensä</i>                           | <b>1 924,2</b> | 2 165,8 | 2 015,6 | 1 964,8 |
| <i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>             | <b>3 036,3</b> | 3 174,7 | 3 073,3 | 2 903,0 |
| <i>Korolliset velat</i>                         | <b>1 633,1</b> | 1 828,3 | 1 705,5 | 1 662,7 |

## Konsernin rahavirtalaskelma (IRFS)

Me

|  | 1-6/2009     | 1-12/2008 | 1-6/2008 |
|--|--------------|-----------|----------|
| <i>Liiketoiminnan rahavirta</i>                              |              |           |          |
| Tilikauden tulos   | -81,8        | 29,2      | 34,3     |
| Oikaisut   | 160,9        | 134,6     | 34,8     |
| Nettokäyttöpääoman muutos                                    | 12,5         | 49,8      | 73,0     |
| Saadut korot   | 0,7          | 1,3       | 1,1      |
| Maksetut korot   | -46,1        | -70,3     | -37,1    |
| Muut rahoituserät  | -3,2         | -2,2      | -0,9     |
| Saadut osingot   | 0,5          | 0,0       | 0,0      |
| Maksetut/saadut verot  | -0,9         | -1,8      | -0,1     |
| <i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>                         | <b>42,4</b>  | 140,7     | 105,1    |
| <i>Investointien rahavirta</i>                               |              |           |          |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                          | -46,5        | -466,7    | -231,1   |
| Investoinnit kiinteistörahastoihin                           | -2,9         | -16,3     | -11,3    |
| <i>Investoinnit aineellisiin ja</i>                          |              |           |          |
| <i>aineettomiin hyödykkeisiin</i>                            | -0,3         | -0,8      | -0,5     |
| Luovutustulot sijoituskiinteistöistä                         | 27,0         | 93,9      | 8,5      |
| <i>Luovutustulot aineettomista ja</i>                        |              |           |          |
| <i>aineellisista hyödykkeistä</i>                            | -            | 0,0       | -        |
| Lainasaamisten takaisinmaksut                                | 0,0          | -         | -        |
| <i>Investointien nettorahavirta</i>                          | <b>-22,6</b> | -389,8    | -234,4   |
| <i>Rahoituksen rahavirta</i>                                 |              |           |          |
| Osakeannista saadut maksut                                   | 200,0        | -         | -        |
| Oman pääoman ehtoista joukkovelkakirjalainasta saadut maksut | -            | 128,6     | 128,7    |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                               | 91,2         | 540,7     | 214,4    |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                       | -207,9       | -140,4    | -5,2     |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut                | -78,2        | -235,4    | -167,9   |
| Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot  | -11,4        | -         | -        |
| Maksetut osingot   | -            | -55,5     | -55,5    |
| <i>Rahoituksen nettorahavirta</i>                            | <b>-6,2</b>  | 238,0     | 114,5    |
| <i>Rahavarojen muutos</i>                                    |              |           |          |
| <i>Rahavarat kauden alussa</i>                               | <b>16,0</b>  | 27,4      | 27,4     |
| <i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>                   | <b>-0,7</b>  | -0,3      | -0,1     |
| <i>Rahavarat kauden lopussa</i>                              | <b>28,9</b>  | 16,0      | 12,5     |

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

|  | Osake-<br>pääoma | Ylikurssi<br>rahasto | Muunto-<br>erot | Käyvän<br>arvon<br>rahasto | Uudel-<br>leen-<br>arvostus-<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto |
|--|------------------|----------------------|-----------------|----------------------------|---|--|
| <i>Oma pääoma 31.12.2007</i>                         | 111,0            | 159,5                | 0,7             | 9,8                        | 0,6                                     | 209,7  |
| <i>IAS 23 käyttöönoton vaikutus</i>                  |                  |                      |                 |                            |   |  |
| <i>Oikaistu oma pääoma 1.1.2008</i>                  | 111,0            | 159,5                | 0,7             | 9,8                        | 0,6                                     | 209,7  |
| <i>Tilikauden laaja tulos</i>                        |                  |                      | -0,4            | 13,1                       |   |  |
| <i>Muutos</i>  |                  |                      |                 |                            |   |  |
| <i>Osingonjako</i>                                   |                  |                      |                 |                            |   |  |
| <i>Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot</i> |                  |                      |                 |                            |   |  |
| <i>Oma pääoma 30.6.2008</i>                          | 111,0            | 159,5                | 0,3             | 22,9                       | 0,6                                     | 209,7  |

  

|  | Muun<br>oman<br>pääoma<br>n<br>rahasto | Kerty-<br>neet<br>voitto-<br>varat | Yht.    | Vähem-<br>mistön<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yht. |
|--|--|------------------------------------|---------|---------------------------|-----------------------|
| <i>Oma pääoma 31.12.2007</i>                         | -                                      | 441,3                              | 932,6   | 2,2                       | 934,8                 |
| <i>IAS 23 käyttöönoton vaikutus</i>                  |  | 3,3                                | 3,3     |                           | 3,3                   |
| <i>Oikaistu oma pääoma 1.1.2008</i>                  | -                                      | 444,6                              | 935,9   | 2,2                       | 938,1                 |
| <i>Tilikauden laaja tulos</i>                        |  | 34,4                               | 47,1    | -0,1                      | 47,0                  |
| <i>Muutos</i>  | 129,0                                  |                                    | 129,0   | -0,6                      | -0,6                  |
| <i>Osingonjako</i>                                   |  | -55,5                              | -55,5   |                           | -55,5                 |
| <i>Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot</i> |  | -0,4                               | -0,4    |                           | -0,4                  |
| <i>Oma pääoma 30.6.2008</i>                          | 129,0                                  | 423,1                              | 1 056,1 | 1,5                       | 1 057,7               |

  

|                               | Osake-<br>pääoma | Yli-<br>kurssi-<br>rahasto | Muunto-<br>erot | Käyvän<br>arvon<br>rahasto | Uudel-<br>leen-<br>arvostus-<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto |
|-------------------------------|------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|---|--|
| <i>Oma pääoma 31.12.2008</i>  | 111,0            | 159,5                      | -1,4            | -19,7                      | 0,6                                     | 209,7  |
| <i>Tilikauden laaja tulos</i> |                  |                            | 2,1             | -10,2                      |   |  |
| <i>Muutos</i>                 |                  |                            |                 |                            |   | 202,2  |
| <i>Oma pääoma 30.6.2009</i>   | 111,0            | 159,5                      | 0,8             | -29,9                      | 0,6                                     | 411,9  |

|  | <b>Muun<br/>oman<br/>pääoma<br/>n<br/>rahasto</b> | <b>Kerty-<br/>neet<br/>voitto-<br/>varat</b> | <b>Yht.</b> | <b>Vähem-<br/>mistön<br/>osuus</b> | <b>Oma<br/>pääoma<br/>yht.</b> |
|--|---|--|-------------|------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Oma pääoma 31.12.2008</i>                                       | 129,0   | 418,4  | 1 007,1     | 1,8                                | 1 008,9                        |
| <i>Tilikauden laaja tulos</i>                                      |   | -81,8  | -89,8       | -0,1                               | -89,9                          |
| <i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i> |   | -8,4   | -8,4        |                                    | -8,4                           |
| <i>Muutos</i>  |   | -0,6   | 201,5       | 0,0                                | 0,0                            |
| <i>Oma pääoma 30.6.2009</i>  | 129,0   | 327,6  | 1 110,4     | 1,7                                | 1 112,1                        |

## Konsernin osavuositarkastuksen liitetiedot

### Laatimisperiaatteet

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

### Arvio uusien standardien ja tulkintojen vaikutuksesta

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

IAS 23 Vieraan pääoman menot: Uudistettu standardi edellyttää, että ehdot täyttävän hyödykkeen hankintamenoon sisällytetään välittömästi kyseisen hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta johtuvat vieraan pääoman menot. Spondan kohdalla tämä tarkoittaa lähinnä kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita. Yhtiö otti standardin käyttöön takautuvasti alkaen 1.1.2006. Aikaisemmin vieraan pääoman menot on kirjattu kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Laatimisperiaatteen muutos vaikuttaa tuloslaskelmassa vieraan pääoman menoihin ja kiinteistökehityshankkeiden käyvän arvon muutokseen. Muutoksen takia vuoden 2008 osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen tietoja on oikaistu. Muutoksen vaikutus 1.1.2008 kertyneisiin voittovaroihin on 3,3 MEUR ja vuoden 2008 tulokseen 2,6 MEUR. Vuoden 2008 toisen neljänneksen tulokseen vaikutus oli 2,1 MEUR ja tammi-kesäkuun 2008 tulokseen vaikutus oli 3,8 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 käyttöön oton myötä Sponda on lisännyt Kauppakeskukset segmenttiraportointiin.

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

### Segmenttitiedot, tuloslaskelma

Me

#### Liiketoiminta-alueet

| <i>Tuloslaskelmatiedot<br/>1-6/2009</i>                 | Toimisto<br>ja liike-<br>tilat | Kauppa-<br>kes-<br>kukset | Logis-<br>-tiikka | Kiin-<br>teistö-<br>kehi-<br>tys | Venäjä | Rahas-<br>tot | Muut | Konser-<br>ni yht. |
|---|--------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------------|--------|---------------|------|--------------------|
| <i>Liikevaihto</i>                                      | 65,2                           | 18,6                      | 20,6              | 0,6                              | 11,4   | 6,1           | 0,0  | 122,4              |
| <i>Ylläpitokulut ja rahastojen<br/>välittömät kulut</i> | -17,2                          | -4,1                      | -6,1              | -1,6                             | -2,7   | -0,9          | 0,0  | -32,6              |
| <i>Nettotuotot</i>                                      | 48,0                           | 14,5                      | 14,5              | -1,0                             | 8,6    | 5,1           | 0,0  | 89,8               |

|  |             |            |             |             |              |             |            |              |
|--|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|-------------|------------|--------------|
| <i>Myyntivoitot sijoitus-kiinteistöistä</i>        | 0,2         | 0,0        | 1,4         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0        | 1,5          |
| <i>Myyntitappiot sijoitus-kiinteistöistä</i>       | 0,0         | 0,0        | -1,1        | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0        | -1,1         |
| <i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>              | 0,2         | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0        | 0,2          |
| <i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i> | -33,8       | -9,6       | -17,2       | -1,7        | -61,3        | -5,6        | 0,0        | -129,3       |
| <i>Liikearvon kohdoistus</i>                       | 0,0         | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0        | 0,0          |
| <i>Hallinto ja markkinointi</i>                    | -3,4        | -0,6       | -0,7        | -1,7        | -1,7         | -3,1        | 0,0        | -11,2        |
| <i>Muut tuotot ja kulut</i>                        | 0,1         | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0        | 0,1          |
| <b>Liikevoitto</b>                                 | <b>11,3</b> | <b>4,3</b> | <b>-3,0</b> | <b>-4,3</b> | <b>-54,4</b> | <b>-3,7</b> | <b>0,0</b> | <b>-49,9</b> |
| <i>Investoinnit</i>                                | 6,6         | 12,6       | 0,5         | 8,7         | 1,0          | 2,9         | 0,1        | 32,4         |
| <i>Segmentin varat</i>                             | 1 437,1     | 544,6      | 409,6       | 211,1       | 201,0        | 57,8        | 175,1      | 3 036,3      |

| <b>Tuloslaskematiedot 1-6/2008</b>                  | <b>Toimisto ja liike-tilat</b> | <b>Kauppakeskukset</b> | <b>Logis-tiikka</b> | <b>Kiinteistö-kehitys</b> | <b>Venäjä</b> | <b>Rahas-tot</b> | <b>Muut</b> | <b>Konserni yht.</b> |
|---|--------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|---------------|------------------|-------------|----------------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                  | <b>62,6</b>                    | <b>14,2</b>            | <b>18,9</b>         | <b>1,0</b>                | <b>4,3</b>    | <b>8,2</b>       | <b>0,0</b>  | <b>109,2</b>         |
| <i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i> | -16,4                          | -3,4                   | -4,9                | -1,3                      | -1,1          | -1,6             | 0,0         | -28,7                |
| <b>Nettotuotot</b>                                  | <b>46,2</b>                    | <b>10,8</b>            | <b>14,0</b>         | <b>-0,3</b>               | <b>3,2</b>    | <b>6,6</b>       | <b>0,0</b>  | <b>80,5</b>          |
| <i>Myyntivoitot sijoitus-kiinteistöistä</i>         | 0,5                            | 0,0                    | 0,0                 | 0,8                       | 0,0           | 0,0              | 0,0         | 1,3                  |
| <i>Myyntitappiot sijoitus-kiinteistöistä</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>               | 0,9                            | 0,0                    | 0,0                 | 0,1                       | 0,0           | 1,2              | 0,0         | 2,2                  |
| <i>Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisessa</i> | 1,2                            | 0,5                    | -2,7                | 0,9                       | 0,0           | 9,4              | 0,0         | 9,3                  |
| <i>Hallinto ja markkinointi</i>                     | -3,5                           | -0,7                   | -1,1                | -1,8                      | -2,5          | -2,7             | 0,0         | -12,3                |
| <i>Muut tuotot ja kulut</i>                         | -0,2                           | 0,0                    | -0,1                | 0,0                       | 0,6           | 0,0              | 0,0         | 0,3                  |
| <b>Liikevoitto</b>                                  | <b>45,1</b>                    | <b>10,6</b>            | <b>10,1</b>         | <b>-0,3</b>               | <b>1,3</b>    | <b>14,5</b>      | <b>0,0</b>  | <b>81,3</b>          |
| <i>Investoinnit</i>                                 | 17,2                           | 27,1                   | 21,1                | 94,2                      | 66,7          | 11,3             | 0,5         | 238,1                |
| <i>Segmentin varat</i>                              | 1 475,4                        | 448,8                  | 357,5               | 364,4                     | 145,7         | 57,2             | 224,3       | 3 073,3              |



| <b>Maantieteelliset alueet</b> |               |              |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| <b>30.6.2009</b>               | <b>Tuotot</b> | <b>Varat</b> |
| <i>Suomi</i>                   | 111,0         | 2 835,3      |
| <i>Venäjä</i>                  | 11,4          | 201,0        |
| <i>Yhteensä</i>                | 122,4         | 3 036,3      |

| <b>30.6.2008</b> | <b>Tuotot</b> | <b>Varat</b> |
|------------------|---------------|--------------|
| <i>Suomi</i>     | 104,9         | 2 927,6      |
| <i>Venäjä</i>    | 4,3           | 145,7        |
| <i>Yhteensä</i>  | 109,2         | 3 073,3      |

### **Sijoituskiinteistöt**

| <b>Me</b>  | <b>30.6.2009</b> | 31.12.2008 | 30.6.2008 |
|--|------------------|------------|-----------|
| <i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>  | <b>2 915,5</b>   | 2 534,9    | 2 534,9   |
| <i>IAS 23 käyttöönoton vaikutus kauden alkusaldoon</i>   |                  | 4,5        | 4,5       |
| <i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>  |                  | 210,6      | 90,4      |
| <i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>  | <b>29,2</b>      | 275,0      | 135,9     |
| <i>Myytyt sijoituskiinteistöt</i>  | <b>-36,6</b>     | -82,8      | -8,2      |
| <i>Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä</i> |                  | 1,3        | 1,3       |
| <i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>   |                  | 14,7       | -         |
| <i>Muut siirrot</i>  |                  | -2,5       | -2,5      |
| <i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>   | <b>1,8</b>       | 12,4       | 5,2       |
| <i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>   | <b>-123,7</b>    | -52,6      | -         |
| <i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>   | <b>2 786,2</b>   | 2 915,5    | 2 761,5   |

Spondalla oli 30.6 yhteensä 203 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m<sup>2</sup>. Tästä noin 52 % on toimisto- ja liiketilaa, 9 % kauppakeskuksia ja 36 % logistiikkatilaa. Noin 3 % kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

Kesäkuun 2009 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen arvot arvioitiin sisäisesti. Käyvän arvon muutos oli huhti-kesäkuussa -12,0 (30.6.2008: -3,3) milj. euroa ja tammi-kesäkuussa -129,3 (9,3) milj. euroa. Vuoden toisella neljänneksellä muutokseen vaikuttivat ajanmukaistamisinvestoinnit ja muutokset kiinteistöjen markkinavuokrissa. Kiinteistörahastoissa, joissa Sponda on vähemmistöosakkaana, tehtiin kiinteistöjen arvonmääritys, jonka vaikutus Spondan tulokseen oli -5,6 milj. euroa.

### **Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset**

City-Center –projektissa jatketaan maanalaisten huoltotilojen rakennustöitä, sekä tekniikkakuilujen rakentamista. Seuraava vaihe käsittää toimistorakennuksen, 3. kerroksen liiketilojen ja kauppakeskuksen valoaulan rakentamisen, ja 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.

| <b>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</b> | <b>30.6.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>30.6.2008</b> |
|---|------------------|-------------------|------------------|
| <b>Me</b>                                   |                  |                   |                  |
| <i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>         | <b>14,5</b>      | 15,7              | 15,7             |
| <i>Lisäykset</i>                            | <b>0,3</b>       | 0,8               | 0,4              |
| <i>Vähennykset</i>                          | -                | 0,0               | -                |
| <i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/</i>      |                  |                   |                  |
| <i>sijoituskiinteistöihin</i>               | -                | -1,3              | -1,3             |
| <i>Muut siirrot</i>                         | -                | -0,1              | -0,1             |
| <i>Tilikauden poistot</i>                   | <b>-0,2</b>      | -0,6              | -0,3             |
| <i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>        | <b>14,6</b>      | 14,5              | 14,4             |
|   |                  |                   |                  |
| <b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</b>           | <b>30.6.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>30.6.2008</b> |
| <b>Me</b>                                   |                  |                   |                  |
| <i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>         | <b>29,5</b>      | 37,2              | 37,2             |
| <i>Myynnit ja muut muutokset</i>            | <b>-1,9</b>      | -4,5              | -1,7             |
| <i>Lisäykset</i>                            |                  |                   | 1,0              |
| <i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>       |                  | -3,1              |                  |
| <i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>        | <b>27,6</b>      | 29,5              | 36,5             |

### 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**

|  | 30.6.2009        | 30.6.2008        | 31.12.2008        |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</b>     | <b>141,4</b>     | 24,2             | 50,3              |
| <i>Annetut kiinnitykset</i>                        | <b>269,2</b>     | 80,3             | 109,2             |
| <i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>       | <b>17,2</b>      | -                | 17,0              |
| <i>Annetut takaukset</i>                           | -                | -                | 57,6              |
| <i>Vakuudet yhteensä</i>                           | <b>286,4</b>     | 80,3             | 183,8             |
| <b>Vuokra- ja muut vastuut</b>                     | <b>30.6.2009</b> | <b>30.6.2008</b> | <b>31.12.2008</b> |
| <i>Vuokravastuut</i>                               | <b>104,9</b>     | 45,5             | 44,6              |
| <i>Muut vastuut</i>                                | -                | 0,1              |                   |
| <i>Annetut kiinnitykset</i>                        | <b>2,9</b>       | 2,8              | 3,0               |
| <i>Annetut takaukset</i>                           | <b>13,4</b>      | 7,9              | 7,3               |
| <b>Korkojohdannaiset</b>                           | <b>30.6.2009</b> | <b>30.6.2008</b> | <b>31.12.2008</b> |
| <i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i> | <b>997,8</b>     | 735,0            | 915,0             |
| <i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>           | <b>-40,6</b>     | 21,0             | -27,0             |
| <i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>     | <b>272,5</b>     | 547,5            | 187,5             |
| <i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>       | <b>0,6</b>       | 20,2             | 1,0               |
| <i>Korkotermiinit, nimellisarvo</i>                | -                | -                | -                 |
| <i>Korkotermiinit, käypä arvo</i>                  | -                | -                | -                 |
| <b>Valuuttajohdannaiset</b>                        | <b>30.6.2009</b> | <b>30.6.2008</b> | <b>31.12.2008</b> |
| <i>Valuuttatermiinit, nimellisarvo</i>             | -                | -                | 5,1               |
| <i>Valuuttatermiinit, käypä arvo</i>               | -                | -                | 0,0               |
| <i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>        | <b>4,7</b>       | -                | -                 |
| <i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>       | <b>4,7</b>       | -                | -                 |
| <i>Valuuttaoptioiden käypä nettoarvo</i>           | <b>0,1</b>       | -                | -                 |

**Konsernin tunnusluvut**

|   | 4-6/09      | 4-6/8 | 1-6/09       | 1-12/08 | 1-6/08 |
|---|-------------|-------|--------------|---------|--------|
| <i>Tulos/osake, e</i>                           | <b>0,05</b> | 0,08  | <b>-0,45</b> | 0,16    | 0,19   |
| <i>Omavaraisuusaste, %</i>                      |             |       | <b>37</b>    | 32      | 34     |
| <i>Nettovelkaantumisaste, %</i>                 |             |       | <b>144</b>   | 180     | 160    |
| <i>Osakekohtainen omapääoma, €</i>              |             |       | <b>3,54</b>  | 4,93    | 5,21   |
| <i>Operatiivinen kassavirta/osake, e</i>        | <b>0,19</b> | 0,15  | <b>0,37</b>  | 0,78    | 0,29   |
| <i>EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e</i> |             |       | <b>4,20</b>  | 6,04    | 6,26   |

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

## Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 11,2 milj. euroa tammi-kesäkuussa 2009 (1-12/2008: 23,9 milj. euroa).

| <i><b>Johdon työsuhde-etuudet</b></i>                | <b>30.6.2009</b> | <b>30.6.2008</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| <i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i> | <b>1,2</b>       | 1,2              | 2,3               |
| <i>Osakeperusteiset etuudet</i>                      | <b>0,2</b>       | 0,1              | 0,3               |
| <i>Yhteensä</i>                                      | <b>1,4</b>       | 1,3              | 2,6               |