

Osavuositarkastus

1.1.–30.6.2008

SPONDa



Sponda Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-30.6.2008

Sponda-konsernin liikevaihto oli kesäkuun 2008 lopussa 109,2 (30.6.2007: 107,5) milj. euroa. Nettotuotot kiinteistöjen ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeen olivat 80,5 (76,8) milj. euroa.

Liikevoitto oli 81,4 (146,5) milj. euroa, joka sisältää ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistörahastoihin tehdyt arvomuutokset 9,4 milj. euroa. Vuoden toisella neljänneksellä Spondan kiinteistösalkun arvomuutos oli -3,2 milj. euroa. Käyvän arvon muutos johtui kiinteistöjen tuottovaatimusten noususta, markkinavuokrien noususta sekä ajanmukaistamisinvestoinneista. Lisäksi toisen neljänneksen aikana valmistunut logistiikkakiinteistö Vantaalla vaikutti positiivisesti kiinteistöjen käyvän arvon muutokseen. Spondan taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 91,1 (89,8) %.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.6.2008 (vertailukausi 1.1.-30.6.2007)

- Liikevaihto oli 109,2 (107,5) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 80,5 (76,8) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 81,4 (146,5) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 30,5 (79,7) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,28 (0,76) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,29 (0,45) euroa.
- Sijoituskiinteistökannan käypä arvo oli 2 751,8 (2 305,4) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 8,29 (7,94) euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake oli 9,95 (9,43) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 91,1 (89,8) %.
- Spondan kaksi vuotta omistetun vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 6,73 % ja logistiikkakiinteistöissä 9,48 %.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.4.-30.6.2008 (vertailukausi 1.4.-30.6.2007):

- Liikevaihto oli 57,3 (48,4) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 42,3 (36,4) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 34,9 (43,1) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 11,7 (22,0) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,11 (0,20) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,15 (0,17) euroa.

Konsernin tunnusluvut

	4-6/08	4-6/07	1-6/08	1-6/07	1-12/07
Taloudellinen vuokrausaste, %			91,1	89,8	91,2
Liikevaihto, Me	57,3	48,4	109,2	107,5	210,9
Nettotuotot, Me	42,3	36,4	80,5	76,8	152,8
Liikevoitto, Me	34,9	43,1	81,4	146,5	256,7
Tulos/osake, e	0,11	0,20	0,28	0,76	1,27
Operatiivinen kassavirta/osake, e	0,15	0,17	0,29	0,45	0,81
Osakekohtainen nettovarallisuus, e			8,29	7,94	8,40
EPRA, osakekohtainen nettovarallisuus, e			9,95	9,43	10,04
Omavaraisuusaste, %			34	35	32
Nettovelkaantumisaste, %			161	159	175

Toimitusjohtaja Kari Inkinen:

"Spondan vuokraustoiminnan tulos kehittyi erittäin positiivisesti toisen neljänneksen aikana, ja nettotuotot kasvoivat 16 % vuoden 2007 vastaavaan lukuun verrattuna. Yhtiön taloudellinen vuokrausaste laski hieman vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna johtuen Logistiikkatilat-yksikön yhden kiinteistön vuokrasopimuksen päättymisestä. Toimisto- ja liiketilat –yksikön vuokrausaste kehittyi kuitenkin yhä positiivisesti. Spondan kiinteistökehitysprojektit ovat aikataulussa ja suurin osa nyt käynnissä olevista hankkeista valmistuu suunnitelmien mukaisesti tämän vuoden loppuun mennessä. Vuoden 2008 lopussa valmistuvien kiinteistökehityshankkeiden investointien arvioidaan olevan noin 220 milj. euroa. Yhtiön hankkeille asettama vähintään 15 %:n katetavoite tullaan saavuttamaan.

Suomen transaktiomarkkinat ovat hiljentyneet, ja markkinoilla tehtiin toisen vuosineljänneksen aikana vain vähän kauppia. Toistaiseksi Helsingin ydinkeskustan kiinteistöjen kauppahinnoissa ei ole havaittu laskua markkinoiden odotuksista huolimatta. Sponda on varautunut kiinteistöjen arvojen negatiiviseen kehitykseen tulevaisuudessa. Vuoden toisella neljänneksellä tuottovaatimusten muutoksen vaikutus Spondan kiinteistökantaan oli -11,4 milj. euroa.

Tämän hetken rahoitus- ja kiinteistömarkkinoiden epävarmuudesta johtuen mahdolliset uudet investoinnit sekä Venäjälle että kotimaan kiinteistöinvestointeihin tullaan rahoittamaan pääosin olemassa olevan kiinteistökannan myynneillä."

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2008 Spondan nettovuokratuottojen ennakoitaan paranevan edellisvuodesta. Arvio perustuu sekä keskivuokrien että taloudellisen vuokrausasteen paranemiseen vuonna 2007. Vuoden 2008 taloudellisen vuokrausasteen ennakoitaan olevan vuoden 2007 lopun tasolla. Muutos aikaisempaan näkymään, jossa vuokrausasteen arvioitiin paranevan vuoden 2007 tasosta, johtuu Vuosaaren sataman logistiikka-alueen vuokraustilanteen arvioitua hitaammasta kehityksestä. Asialla ei ole vaikutusta Spondan vuoden 2008 tulokseen.

Osakekohtainen tulos paranee vuonna 2008 verrattuna vuoden 2007 osakekohtaiseen tulokseen, kun luvuista eliminoidaan käyvän arvon muutokset. Vuonna 2008 kiinteistökehitykseen sitoutuu noin 150 milj. euroa pääomaa. Yhdessä ennakoitujen rahoituskustannusten nousun kanssa tämä vaikuttaa siihen, että osakekohtaisen operatiivisen kassavirran, joka sisältää kiinteistöjen myyntivoitot ja -tappiot, arvioidaan olevan hieman alle vuoden 2007 vertailuluvun.

Toimintaympäristö - Suomi

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden vilkas kaupankäyntitahti hidastui vuoden 2008 toisella neljännellä merkittävästi. Kiinteistötalouden instituutti ry:n (KTI) alustavan arvion mukaan kiinteistökauppoja tehtiin kesäkuun loppuun mennessä noin 2,7 miljardilla eurolla kun vastaava luku maaliskuun lopussa oli noin 2 miljardia euroa. Kiinteistöjen tuottovaatimustasoissa on nähtävissä hienoista nousua pääkaupunkiseudulla.

Toimistotilojen vajaakäytön odotetaan hieman nousevan pääkaupunkiseudun ulkopuolella etenkin vuoden 2009 alkupuolella kun markkinoille valmistuu arviolta 240 000 m² uutta toimistotilaa. Vuokrien arvioidaan yhä hieman nousevan vuoden 2008 aikana.

Liiketilöiden vajaakäyttö pysyy alhaisena, vaikka uutta liiketilaa valmistuu Catella Property Groupin mukaan lähes 200 000 m². Määrä on edellisvuotta huomattavasti enemmän, mutta kysyntä näyttää silti ylittävän tarjonnan.

Logistiikkatilojen vajaakäyttö on alhainen, ja uusista tiloista on puutetta. Vuonna 2008 valmistuu modernia varastotilaa kysyntää vastaamaan, ja vajaakäytön odotetaan kohdistuvan etenkin kunnostamattomiin logistiikkatiloihin. Uusien tilojen myötä logistiikkatilojen vuokrat nousevat hieman.

Toimintaympäristö - Venäjä

Nopean talouskasvun myötä Venäjän kiinteistömarkkinat ovat yksi dynaamisimmin kehittyviä markkinoita maailmassa mikä on houkuttanut markkinoille myös ulkomaisia kiinteistösijoittajia useamman vuoden ajan. Kansainvälisen rahoituskriisin myötä toteutuneiden investointien määrä on tasoittunut ja vastaavasti kohteita on markkinoilla enemmän kaupan. Vuokratuotto-odotukset ovat Knight Frankin mukaan tasoittuneet vuoden 2007 tasolle.

Toimistotilojen kysyntä jatkuu sekä Pietarissa että Moskovassa vilkkaana ja erityisesti korkeatasoisista toimitiloista on edelleen puutetta, etenkin Moskovassa. Tästä johtuen vuokrien arvioidaan kehittyvän edelleen positiivisesti. Colliersin arvion mukaan uutta toimistotilaa valmistuu Moskovaan tänä vuonna noin 2 milj. m², mutta kysyntä ylittää yhä tarjonnan. Pietariin uutta toimistotilaa valmistunee noin 500.000 m² tänä vuonna, mikä on kolmannes kaupungin olemassa olevasta toimistokannasta. Vajaakäyttö edelleenkin kummassakin kaupungissa jää keskimäärin alle 5 %.

Jones Lang Lasallen asiantuntijoiden mukaan liiketilamarkkinat Venäjällä ovat kehittyneet varsin nopeasti hyvän talouskasvun ja sitä kautta lisääntyvän kulutuksen myötä. Moskovassa on edelleen liiketiloja tarjolla vain 171 m²/1000 asukasta kohti, kun Euroopassa luku on keskimäärin yli 200 m²/1000 asukasta. Pietarissa vastaava luku on 349 m²/1000 asukasta. Pietarissa onkin uusien liiketilojen valmistuminen hidastunut edellisiin vuosiin verrattuna. Vuokrien nousu on tasoittunut mutta vajaakäyttöaste on edelleen varsin alhainen (2-5 %).

Taloukkehityksen hidastuminen maailmalla heijastuu Venäjällä logistiikkatilojen kehityshankkeisiin. Kansainväliset ja merkittävimmät paikalliset kiinteistökehittäjät Moskovon alueella ovat Knight Frankin arvion mukaan siirtäneet uusia kehityshankkeita vuoden 2009 puolelle. Pietarissa on rakenteilla 630,000 m² uutta tilaa, joka valmistuessaan tuplasi markkinoilla olevan määrän. Vajaakäyttöaste Pietarissa on tällä hetkellä noin 3%. Moskovassa vastaavasti A-luokan logistiikkatilaa ei ole tarjolla, ja myös B-luokan vajaakäyttöaste on lähellä nolaa. Korkeasta käyttöasteesta huolimatta vuokrat nousevat varsin maltillisesti.

Liiketoiminta 1.1.-30.6.2008

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääosin pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa sekä Venäjällä. Spondan toiminnot jaetaan viiteen liiketoimintayksikköön: Toimisto- ja liiketilayksikkö, Logistiikkayksikkö, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot sekä Venäjä ja Baltia.

Spondan kiinteistöomaisuuden nettotuotot olivat katsauskauden lopussa 80,5 (30.6.2007: 76,8) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 71 %, logistiikkatilojen 17 %, Kiinteistörahastot-yksikön 8 % ja Venäjä ja Baltia –yksikön 4 %. Spondan kaksi vuotta omistaman vertailukelpoisen kiinteösalkun (ei sisällä Kapiteeli-kaupan mukana tulleita kiinteistöjä) vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 6,73 % ja logistiikkakiinteistöissä 9,48 %. Vuokratuottojen kehitys on laskettu EPRAn antamien suositusten mukaisesti.

Kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste parani Toimisto- ja liiketilat –yksikössä edelleen. Logistiikkatilat-yksikön taloudellinen vuokrausaste heikentyi johtuen yhden noin 18 000 m²:n suuruisen kiinteistön vuokrasopimuksen päättymisestä. Taloudellinen vuokrausaste jakaantui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.6.08	31.3.08	31.12.07
<i>Toimistot ja liiketilat, %</i>	91,5	91,2	91,0
<i>Logistiikka, %</i>	87,5	92,8	91,9
<i>Venäjä ja Baltia</i>	100,0	100,0	100,0
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	91,1	92,0	91,2
<hr/>			
Maantieteellinen alue	30.6.08	31.3.08	31.12.07
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	91,9	90,9	90,6
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	90,6	90,3	90,2
<i>Pääkaupunkis. logistiikka, %</i>	85,8	91,8	90,6
<i>Muu alue, %</i>	96,9	97,8	96,9
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	91,1	92,0	91,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta 30.6.2008 oli 862 (30.6.2007: 755) milj. euroa ja koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,3 (4,3) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,7 vuotta ja logistiikkatilojen 3,0 vuotta. Huhti-kesäkuussa 2008 solmittiin uusia sopimuksia yhteensä 138 kpl (40 300 m²). Vastaavalla ajanjaksolla päättyneitä sopimuksia oli 115 kpl (31 500 m²). Kiinteistökannan vuokrasopimukset eräänntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta
1 v.	14,6
2 v.	11,1
3 v.	18,2
4 v.	5,4
5 v.	7,0
6 v.	5,3
yli 6 v.	23,7
Toistaiseksi voimassaolevat	14,8

Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 30.6.2008 yhteensä 210 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,4 milj. m². Tästä noin 64 % on toimisto- ja liiketilaa ja 36 % logistiikkatilaa.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, jolla varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin. Kesäkuun 2008 lopussa Spondan kiinteistökannan arvioitiin Catellan toimesta, ja virallinen lausunto on luettavissa Spondan internet-sivuilta.

Tammi-kesäkuussa 2008 Spondan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostuksella ei ollut tulosvaikutusta. Koko kiinteistösalkun käypä arvo oli kauden päättyessä 2 751,8 (30.6.2007: 2 305,4) milj. euroa.

Huhti-kesäkuussa Spondan sijoituskiinteistöjen tappio käypään arvoon arvostamisesta oli -3,2 (30.6.2007: 9,4) milj. euroa. Muutokseen vaikuttivat sopimusvuokrien ja ylläpitokustannusten muutos, toisella neljänneksellä valmistuneen logistiikkakiinteistön arvostus ja joidenkin kiinteistöjen tuottovaatimusten nousu.

Spondan kiinteistöjen voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta Me

	4-6/2008	1-6/2008
<i>Tuottovaatimusten muutokset</i>	-11,4	-11,4
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	1,0	1,0
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-6,1	-12,4
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos</i>	13,3	22,8
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-3,2	0,0
<i>Rahastot</i>	-	9,4
Konserni yhteensä	-3,2	9,4

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuoden 2008 alusta jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt 1.1.-30.6.2008	Yhteensä	Toimistot ja liiketilat	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä ja Baltia
<i>Vuokratuotot</i>	101,0	76,8	18,9	1,0	4,3
<i>Ylläpitokulut</i>	-27,1	-19,8	-4,9	-1,3	-1,1
<i>Nettovuokratuotot</i>	73,9	57,0	14,0	-0,3	3,2
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2008</i>	2 534,9	1 883,9	327,6	246,2	77,2
<i>Hankinnat 2008</i>	90,4	7,0	18,8	0,0	64,6
<i>Investoinnit</i>	135,9	37,3	2,3	94,2	2,1
<i>Muut siirrot segmenttien välillä</i>	-1,2	-1,2	11,5	-11,5	0,0
<i>Myynnit 2008</i>	-8,2	-7,3	0,0	-0,9	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,0	1,7	-2,7	1,0	0,0
Sijoituskiinteistöt 30.6.2008	2 751,8	1 921,4	357,5	329,0	143,9
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,0	0,1	-0,8	0,4	0,0
<i>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 30.6.2008 (*</i>	6,5 %	6,1 %	8,2 %		10,9 %
<i>Käyvän arvon laskennassa käytettävät tuottovaatimus-%</i>		5,2-10,0	7,0-8,25		
<i>Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus-% koko portfoliolla</i>	6,5				

(* Poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit ja divestoinnit

Tammi-kesäkuussa 2008 Sponda osti sijoituskiinteistöjä yhteensä 90,4 milj. eurolla, josta toisen neljänneksen aikana kiinteistöjä ostettiin 0,3 milj. eurolla. Tammi-kesäkuussa Sponda myi sijoituskiinteistöjä 8,2 milj. eurolla, josta toisen neljänneksen osuus oli 2,5 milj. euroa.

Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat tammi-kesäkuussa 11,2 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa investoitiin 4,9 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin ensimmäisen puolen vuoden aikana 124,7 milj. euroa, josta toisen neljänneksen osuus oli 67,2 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat meneillään oleviin kiinteistökehityshankkeisiin, eli Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön, Vuosaaren sataman logistiikkakeskukseen, toimistotaloihin Helsingin Ruoholahdessa ja Sörnäisissä sekä liiketilakohteeseen Helsingin Itäkeskuksessa.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt –yksikön taloudellinen vuokrausaste parani edelleen, ja oli 91,5 (30.6.2007: 89,7) %. Positiivinen kehitys jatkui sekä Helsingin ydinkeskustassa että pääkaupunkiseudun alueella. Kiinteistösalkun käypä arvo oli kauden päättyessä 1 921,4 (1 820,4) milj. euroa, ja voitto käypään arvoon arvostamisesta oli 1,7 (41,7) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä noin 870 000 m². Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

Toimisto- ja liiketilat, Me	4-6/2008	4-6/2007	1-6/2008	1-6/2007	1-12/2007
Liikevaihto	39,5	36,5	76,8	80,9	154,4
Nettotuotto	29,4	27,8	57,0	58,8	113,8
Liikevoitto	25,9	34,3	55,7	115,6	197,4

Vuoden 2008 toisella neljänneksellä Sponda ei ostanut toimisto- ja liiketilakiinteistöjä. Kiinteistöjä myytiin 1,6 milj. eurolla. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat tammi-kesäkuussa 9,8 milj. euroa, josta toisen neljänneksen aikana investoitiin 4,3 milj. euroa.

Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöt-yksikön taloudellinen vuokrausaste laski 87,5 (30.6.2007: 89,5) %:iin. Lasku johtui Vantaalla sijaitsevan, noin 18 000 m²:n kiinteistön vuokrasopimuksen päättymisestä. Kiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa 357,5 (280,8) milj. euroa, ja tappio käypään arvoon arvostamisesta oli -2,7 (-0,8) milj. euroa. Logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 485 000 m². Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

Logistiikka, Me	4-6/ 2008	4-6/ 2007	1-6/ 2008	1-6/ 2007	1-12/2007
Liikevaihto	9,1	7,1	18,9	14,9	32,0
Nettotuotto	6,7	5,1	14,0	10,8	24,2
Liikevoitto	4,1	8,1	10,1	25,9	47,0

Vuoden 2008 toisella neljänneksellä Sponda osti logistiikkakiinteistöjä 0,2 milj. eurolla. Katsauskaudella ei myyty logistiikkakiinteistöjä. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat tammi-kesäkuussa 1,5 milj. euroa, josta toisen neljänneksen aikana 0,6 milj. euroa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2008 lopussa 329,0 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 74 milj. euroa ja loput, 255 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin.

Tammi-kesäkuussa 2008 investoitiin kiinteistöjen kehitykseen ja uudishankintaan yhteensä 93,3 milj. euroa, josta vuoden toisen neljänneksen aikana 38,0 milj. euroa. Sponda arvostaa kehityshankkeet käypään arvoon hankkeen valmistuttua, ja yhtiön tavoite on saavuttaa 15 %:n kehitysvoitto projektien investointikustannuksista.

City-Center -projektin käynnissä oleva rakennusvaihe, keskustan huoltotunneliin liittyvien maanalaisten huoltotilojen rakentaminen, alkoi alkuvuodesta 2008 ja etenee suunnitelmien mukaisesti. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2011 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 milj. euroa.

Vuosaaren sataman logistiikka-alueen, porttirakennuksen, pysäköintilaitoksen ja matkustajaterminaalin rakentaminen etenee aikataulussa. Kiinteistöistä on hankkeen tässä vaiheessa vuokrattu noin 30 %. Hankkeen kokonaisinvestointi on noin 140 milj. euroa, josta ensimmäisen, vuoden 2008 lopussa valmistuvan vaiheen osuus on 100 milj. euroa. Sataman toiminta alkaa vuoden 2008 marraskuussa. Sponda vastaa kaikkien omistamiensa kohteiden rakennuttamisesta, vuokrauksesta ja manageroinnista.

Helsingin Itäkeskuksessa sijaitsevan liiketilakiinteistön rakentaminen etenee suunnitelman mukaisesti. Liikerakennuksen kokonaisinvestointi on noin 56 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 21 500 m². Kohde on kokonaan vuokrattu HOK Elannelle. Rakennus valmistuu vuoden 2008 loppuun mennessä.

Ruoholahdessa, osoitteessa Porkkalankatu 22, sijaitsevan toimistotalon rakentaminen etenee suunnitellusti. Hankkeen investointi on noin 29 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 13 500 m². Rakennus on täyteen vuokrattu, ja se valmistuu syksyllä 2008. Kiinteistön päävuokralaisina ovat Altia Oy ja Diacor Oy.

Toimistorakennuksen rakentaminen Helsingin Sörnäisissä osoitteessa Lautatarhankatu 2 etenee aikataulussa. Kohde on kokonaan vuokrattu, ja sen päävuokralaiseksi tulee Tradeka Oy, jonka pääkonttori muuttaa uusiin tiloihin. Hankkeen kokonaisinvestointi on noin 22 milj. euroa, ja kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 9 200 m². Arvioitu valmistumisaika on loppuvuonna 2008.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, ja rakentamisen arvioidaan alkavan aikaisintaan vuoden 2008 lopussa.

Sponda Oyj ja Helsingin Satama allekirjoittivat 11.4.2008 sopimuksen Vuosaaren sataman Service Centerin rakentamisesta. Hanke toteutetaan kolmessa vaiheessa, ja ensimmäisen vaiheen kokonaisinvestointi on n. 12 miljoonaa euroa.

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan vuokrattavalta pinta-alaltaan 2 600 neliön toimisto- ja sosiaalilarakennus, 1 500 neliön huolto- ja korjaamorakennus sekä niihin liittyvät pysäköintitilat noin 300 autolle. Toimisto- ja sosiaalilarakennuksen sekä huolto- ja korjaamorakennuksen rakennustyöt käynnistyvät huhtikuussa 2008. Rakennukset valmistuvat osittain marraskuun 2008 loppuun mennessä, kun satama avataan, ja kokonaisuudessaan helmikuun 2009 loppuun mennessä. Kiinteistöt palvelevat Vuosaaren satamassa toimivien yritysten tarpeita.

Vuosaari Service Centerin tiloista on tällä hetkellä vuokrattu 60 %, ja päävuokralaisiksi tulevat Multilink Oy ja Steveco Oy.

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. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

<i>Kiinteistörahastot, Me</i>	4-6/2008	4-6/2007	1-6/2008	1-6/2007	1-12/2007
<i>Liikevaihto</i>	5,2	0,5	8,2	5,1	14,5
<i>Nettotuotto</i>	4,1	0,4	6,6	2,7	10,0
<i>Liikevoitto</i>	3,3	-5,3	14,5	0,9	6,8

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Kesäkuun 2008 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten käypä arvo oli 109 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Katsauskauden lopussa kiinteistöjen käypä arvo oli 205 milj. euroa. Rahaston tavoitekoko saavutettiin vuoden 2008 alussa.

Sponda perusti helmikuussa 2008 uuden kiinteistörahaston, Sponda Fund II Ky:n, joka sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa. Spondan osuus rahastossa on 44 %, ja muut sijoittajat ovat Eläkevakuutusyhtiö Veritas, Henkivakuutusyhtiö Veritas, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma ja Kirkon Keskusrahasto. Rahaston sijoitusten tavoitekoko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo kesäkuun 2008 lopussa oli 73,8 milj. euroa. Rahaston toimikausi on 7 vuotta.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan hieman alle 300 milj. euroa, manageerausesta.

Venäjä ja Baltia

Katsauskauden lopussa Venäjä ja Baltia –yksikön taloudellinen vuokrausaste oli 100 (30.6.2007: 100) %. Kiinteistösalkun käypä arvo oli kesäkuun lopussa 143,9 milj. euroa. Investoinnit tammi-kesäkuussa kiinteistökehitykseen ja uudishankintaan olivat yhteensä 66,7 milj. euroa, josta toisen vuosineljänneksen osuus oli 1,1 milj. euroa. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

<i>Venäjä ja Baltia, Me</i>	4-6/2008	4-6/2007	1-6/2008	1-6/2007	1-12/2007
<i>Liikevaihto</i>	2,8	0,4	4,3	0,7	1,9
<i>Nettotuotto</i>	2,1	0,3	3,2	0,6	1,5
<i>Liikevoitto</i>	0,8	-0,1	1,3	-0,4	-0,4

Sponda osti 8.7.2008 Moskovan keskustassa sijaitsevan Ducat II -toimistokiinteistön 185 miljoonalla dollarilla LR Ducat Holding AB:lta. Spondan nettotuottotavoite kiinteistölle on yli 9 %.

Ducat II sijaitsee keskeisellä paikalla Tverskaya-kadun ja Pushkin-aukion läheisyydessä lähellä Mayakovskayan metroasemaa. Täyteen vuokratussa kiinteistössä on vuokrattavaa A-luokan toimistotilaa n. 14 300 ja liiketilaa n. 1 300 neliometriä sekä paikoitustilaa 143 autolle.

Kiinteistökauppa rahoitettiin maaliskuussa 2008 sovitulla, nostamattomalla lainalla.

Rahavirta ja rahoitus

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli 30.6.2008 105,1 (30.6.2007: 227,1) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -234,4 (169,9) ja rahoituksen nettorahavirta oli 114,5 (-413,7) milj. euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat katsauskauden aikana -41,4 (-38,7) milj. euroa. Spondan omavaraisuusaste oli 30.6.2008 34 (30.6.2007: 35) % ja nettovelkaantumisaste 161 (159) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 705,5 (1 409,6) milj. euroa, luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,9 (3,1) vuotta ja keskiporkko 4,7 (4,5) %. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 69 %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,4 (3,5) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,2 (2,0).

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui yhteensä 650 milj. euron syndikoiduista lainoista, 396 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 286 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 374 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä luottolimiittejä 250 milj. euroa ja sitova nostamaton 150 milj. euron pitkäaikainen laina. Sponda-konsernilla on vakuudellisia lainoja 24 milj. euroa eli 0,8 % yhtiön taseesta.

Sponda laski 17.6.2008 liikkeeseen kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun 130 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina), jonka kuponnikorko on 8,750 %. Laina on eräpäivätön, mutta Spondalla on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua. Yhtiöllä on oikeus lykätä kuponnikoron maksua, mikäli yhtiö ei edellisenä vuonna ole jakanut osinkoa.

Laina käsitellään Spondan IFRS-tilinpäätöksessä kokonaisuudessaan omana pääomana, ja se näkyy yhtiön taseessa muun oman pääoman rahastona. Järjestely ei laimenna yhtiön nykyisten osakkeenomistajien omistusta. Laina haetaan julkisesti listatuksi syyskuun 2008 loppuun mennessä. Lainan pääjärjestäjänä toimi Nordea Markets.

Toteutetulla järjestelyllä, yhdessä jo aikaisemmin tänä vuonna sovittujen rahoitusjärjestelyjen kanssa, Sponda varmistaa vuodelle 2008 suunniteltujen investointien rahoituksen.

Järjestelyn lisäksi Sponda valmistelee yksittäisten kiinteistöjen myyntiä lähitulevaisuudessa.

Henkilöstö ja hallinto

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli vuoden 2007 vastaavaan kauteen verrattuna 136 (220) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 126 (133). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2008 yhteensä 137 (222) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 128 (133). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat tammi-kesäkuussa 2008 12,3 (tammi-kesäkuu 2007: 15,4) milj. euroa.

Koko Spondan henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmään, jossa palkkiot on sidottu yhtiön tavoitteisiin. Yhtiön ylemmällä johdolla on pitkäaikainen osakepohjainen sitouttamisjärjestelmä, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. 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

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi tammi-kesäkuussa 2008 oli 7,38 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle Helsingin Pörssissä oli 8,75 euroa ja alin 5,35 euroa. Osakkeita vaihdettiin tammi-kesäkuussa 46,6 miljoonaa kappaletta 342,9 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.6.2008 oli 5,53 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 614 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 19.3.2008 hallituksen omien osakkeiden hankintaan. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Tammi-kesäkuussa Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Katsauskauden päättyessä 30.6.2008 Spondan omistus jakautui seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Suomen valtio</i>	38 065 498	34,3
<i>Muut julkisyhteisöt</i>	4 065 440	3,7
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	57 061 118	51,4
<i>Kotitaloudet</i>	7 714 985	6,9
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	1 459 310	1,3
<i>Yritykset yhteensä</i>	1 675 124	1,5
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	896 122	0,8
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	92 588	0,1
<i>Osakkeita yhteensä</i>	111 030 185	100,0

Hallitus ja tilintarkastajat

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi. Hallitukseen valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka suostumustensa mukaisesti nykyisistä jäsenistä Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia ja Arja Talma sekä uusina jäseninä Klaus Cawén ja Erkki Virtanen.

Spondan hallitus perusti kaksi pysyvää valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan. Tarkastusvaliokunnan jäsenet ovat: Arja Talma (puheenjohtaja) sekä Timo Korvenpää ja Erkki Virtanen (jäsenet).

Rakenne ja –palkitsemisvaliokunnan jäsenet ovat: Lauri Ratia (puheenjohtaja) sekä Tuula Entelä ja Klaus Cawén (jäsenet).

Sponda Oyj:n tilintarkastajiksi valittiin KHT Raija-Leena Hankonen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kai Salli, ja varatilintarkastajaksi KHT Riitta Pyykkö seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Johto

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, johtaja, lakiasiat ja treasury, sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä kahdeksan henkilöä.

Velkomusvaatimus

Helsingin kärjäoikeus velvoitti 11.1.2007 antamallaan tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj.euroa korkoa, viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikuluja. Sponda Oyj jätti Helsingin hovioikeudelle valituksen Helsingin kärjäoikeuden päätöksestä 9.2.2007, ja hovioikeus käsittelee asiaa 21.10.2008. Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj.euroa kirjattiin kuluksi ja varauksiin vuoden 2006 tilinpäätöksessä. Vuonna 2007 korkokuluvarauksista on kirjattu 0,6 milj.euroa ja vuonna 2008 0,1 milj.euroa, jolloin varauksen kokonaismäärä on 8,3 milj.euroa 30.6.2008.

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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda allekirjoitti 3.7.2008 sitovan sopimuksen Kluuvikatu 8 -kiinteistöyhtiön myynnistä Exilion Capital Oy:n hallinnoimalle kiinteistö pääomarahastolle noin 42 milj. eurolla. Pinta-alaltaan n. 10 000 neliön kiinteistö on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Sokotel Oy:lle ja siinä toimii Sokos Hotelli Helsinki.

Kaupalla ei ole tulosvaikutusta, ja se on tarkoitus saattaa päätökseen elokuun loppuun mennessä.

Sponda osti 8.7.2008 Moskovan keskustassa sijaitsevan Ducat II -toimistokiinteistön 185 miljoonalla dollarilla LR Ducat Holding AB:lta. Spondan nettotuottotavoite kiinteistölle on yli 9 %.

Ducat II sijaitsee keskeisellä paikalla Tverskaya-kadun ja Pushkin-aukion läheisyydessä lähellä Mayakovskayan metroasemaa. Täyteen vuokratussa kiinteistössä on vuokrattavaa A-luokan toimistotilaa n. 14 300 ja liiketilaa n. 1 300 neliometriä sekä paikoitustilaa 143 autolle.

Kiinteistökauppa rahoitettiin maaliskuussa 2008 sovitulla, nostamattomalla lainalla.

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2008 Spondan nettovuokratuottojen ennakoidaan paranevan edellisvuodesta. Arvio perustuu sekä keskivuokrien että taloudellisen vuokrausasteen paranemiseen vuonna 2007. Vuoden 2008 taloudellisen vuokrausasteen ennakoidaan olevan vuoden 2007 lopun tasolla. Muutos aikaisempaan näkymään, jossa vuokrausasteen arvioitiin paranevan vuoden 2007 tasosta, johtuu Vuosaaren sataman logistiikka-alueen vuokraustilanteen arvioitua hitaammasta kehityksestä. Asialla ei ole vaikutusta Spondan vuoden 2008 tulokseen.

Osakekohtainen tulos paranee vuonna 2008 verrattuna vuoden 2007 osakekohtaiseen tulokseen, kun luvuista eliminoidaan käyvän arvon muutokset. Vuonna 2008 kiinteistökehitykseen sitoutuu noin 150 milj. euroa pääomaa. Yhdessä ennakoitujen rahoituskustannusten nousun kanssa tämä vaikuttaa siihen, että osakekohtaisen operatiivisen kassavirran, joka sisältää kiinteistöjen myyntivoitot ja -tappiot, arvioidaan olevan hieman alle vuoden 2007 vertailuluvun.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Sponda arvioi, että kuluvalle tilikaudella keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät kiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin ja rahoituksen korkotason nousuun. Lisäksi rakennuskustannusten nousu ja projektien aikataulujen siirtyminen eteenpäin voivat lisätä kiinteistökehitykseen liittyviä kustannuksia ja vaikuttaa yhtiön tulokseen heikentävästi. Ennen kehitysprojektien käynnistämistä yhtiö laatii investointilaskelmat, jotka ottavat huomioon projektien sekä aikataulu- että hintamuutoksia.

Epävarmuus rahoitusmarkkinoilla voi vuonna 2008 vaikuttaa siihen, että Spondan kasvustrategian toteuttamiseen tarvittavan pääoman hinta nousee ja sen saatavuus heikkenee. Spondassa jälleenrahoitusriskiä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, hajauttamalla rahoituksen lähteitä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Vaihtuvakorkoisen rahoituksen korkoriskiä pienennetään korkojohdannaisopimuksilla.

Kasvava liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Yhtiön tarkoitus on suojata Venäjän kassavirtariskiä 6 kuukautta eteenpäin. Venäjällä on myös lupamenettelyihin liittyviä riskejä, jotka saattavat vaikuttaa suunnitteilla olevien kiinteistökehitysprojektien aikatauluihin.

7.8.2008
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja: toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020-431 3311 tai 0400-402 653 ja
talous- ja rahoitusjohtaja Robert Öhman, puh. 020-431 3320 tai 040-540 0741.

Jakelu:
Helsingin Pörssi
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

Osavuosisikatsustiedote on tilintarkastamaton. Tässä osavuosisikatsauksessa on noudatettu IAS 34 Osavuosisikatsaukset-standardia.

Sponda Oyj

Konsernin tuloslaskelma (IFRS)

Me

	4-6/08	4-6/07	1-6/08	1-6/07	1-12/07
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	51,7	44,0	100,5	101,0	193,4
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Palvelutuotot</i>	-	1,5	-	2,7	6,1
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet</i>	5,5	2,8	8,5	3,6	11,1
	57,3	48,4	109,2	107,5	210,9
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-14,2	-11,2	-27,3	-29,5	-55,2
<i>Palvelukulut</i>	-	-0,3	-	-0,6	-1,4
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,8	-0,5	-1,4	-0,6	-1,5
	-15,0	-12,0	-28,7	-30,7	-58,1
<i>Nettotuotot</i>	42,3	36,4	80,5	76,8	152,8
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,9	-0,2	1,3	1,1	1,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-3,2	9,4	9,4	56,4	92,9
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,7	5,2	2,2	26,8	35,6
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,4	-1,1	-0,9	-2,0
<i>Hallinnon kulut</i>	-6,0	-7,7	-11,2	-14,5	-23,9
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,5	0,8	1,0	0,5
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,3	-0,1	-0,5	-0,2	-0,4
<i>Liikevoitto</i>	34,9	43,1	81,4	146,5	256,7
<i>Rahoitustuotot</i>	0,7	1,5	1,3	3,3	4,4
<i>Rahoituskulut</i>	-21,3	-14,9	-42,6	-42,0	-76,1
<i>Korkokuluvaraus</i>	-	-	-0,1	-	-0,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-20,6	-13,4	-41,4	-38,7	-72,3
<i>Voitto ennen veroja</i>	14,3	29,7	40,0	107,8	184,4
<i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,2	-	-0,1	-	-0,4
<i>Laskennalliset verot</i>	-2,4	-7,7	-9,4	-28,1	-47,4
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-2,6	-7,7	-9,5	-28,1	-47,8
<i>Tilikauden voitto</i>	11,7	22,0	30,5	79,7	136,6
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	11,8	21,8	30,6	79,6	136,5
<i>Vähemmistölle</i>	-0,1	0,2	-0,1	0,1	0,1
<i>Tilikauden voitto</i>	11,7	22,0	30,5	79,7	136,6
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</i>					

Laimentamaton osakekohtainen tulos,€		0,28	0,76	1,27
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos,€		0,28	0,76	1,27
<i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>				
Laimentamaton		111,0	104,7	107,8
Laimennettu		111,0	104,7	107,8

Konsernitase (IFRS)

Me

	30.6.2008	31.12.2007	30.6.2007
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
Sijoituskiinteistöt	2 751,8	2 534,9	2 305,4
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	57,2	35,0	26,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14,4	15,7	15,8
Liikearvo	27,5	27,5	27,5
Muut aineettomat hyödykkeet	0,1	4,1	4,6
Rahoitusleasingsaamiset	2,7	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	3,0	-	-
Pitkäaikaiset saamiset	43,9	26,4	33,1
Laskennalliset verosaamiset	53,1	56,9	60,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2 953,7	2 703,2	2 475,6
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	36,5	37,2	48,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	60,9	130,7	24,3
Rahavarat	12,5	27,4	6,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	109,9	195,3	79,6
Varat yhteensä	3 063,6	2 898,5	2 555,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
Osakepääoma	111,0	111,0	111,0
Ylikurssirahasto	159,5	159,5	159,5
Muuntoerot	0,3	0,7	-
Käyvän arvon rahasto	22,9	9,8	16,0
Uudelleenarvostusrahasto	0,6	0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	209,7	209,7	209,7

<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	129,0	-	-
<i>Kertyneet voittovarot</i>	416,0	441,3	384,3
	1 049,0	932,6	881,1
<i>Vähemmistön osuus</i>	1,5	2,2	1,6
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 050,5	934,8	882,7
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 262,1	1 056,4	1 100,6
<i>Varaukset</i>	13,7	15,0	14,5
<i>Laskennalliset verovelat</i>	222,3	212,6	199,2
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 498,1	1 284,0	1 314,3
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	443,4	606,3	309,0
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	71,6	73,4	49,2
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	515,0	679,7	358,2
<i>Velat yhteensä</i>	2 013,1	1 963,7	1 672,5
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 063,6	2 898,5	2 555,2
<i>Korolliset velat</i>	1 705,5	1 662,7	1 409,6

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

Me

	1-6/2008	1-12/2007	1-6/2007
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	30,5	136,6	79,7
<i>Oikaisut</i>	38,6	26,9	1,7
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	73,0	135,1	189,2
<i>Saadut korot</i>	1,1	4,5	2,6
<i>Maksetut korot</i>	-37,1	-78,4	-45,8
<i>Muut rahoituserät</i>	-0,9	-13,7	-1,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,1	0,5	0,7
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	105,1	211,5	227,1
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-231,1	-280,3	-100,7
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-11,3	-15,6	-6,8
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,5	-1,7	-0,9

Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	8,5	277,9	277,7
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	0,7	0,6
Investointien nettorahavirta	-234,4	-19,0	169,9
Rahoituksen rahavirta			
Osakeannista saadut maksut	-	239,5	239,5
Oman pääoman ehtoisesesta joukkovelkakirjalainasta saadut maksut	128,7	-	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	214,4	810,5	680,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-5,2	-371,9	-337,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-167,9	-822,1	-951,7
Maksetut osingot	-55,5	-44,7	-44,6
Rahoituksen nettorahavirta	114,5	-188,7	-413,7
Rahavarojen muutos			
	-14,8	3,8	-16,7
Rahavarat kauden alussa			
	27,4	23,6	23,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus			
	-0,1	-	-
Rahavarat kauden lopussa			
	12,5	27,4	6,9

Konsernin oman pääoman muutokset

Me

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudel- leen arvostus- rahasto	Sijoi- tetun vapaan oman pääoman rahasto
Oma pääoma 31.12.2006	79,3	159,5	-	2,3	0,6	-
Rahavirran suojaus:						
Omaan pääomaan merkitty määrä				17,9		
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				0,3		
Puretun suojauslaskennan instrumentit				0,3		
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot				-4,8		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				13,7		
Tilikauden tulos						
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				13,7		
Osingonjako						
Osakeanti	31,7					209,7
Oma pääoma 30.6.2007	111,0	159,5	-	16,0	0,6	209,7

	Muun oman pää- oman rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 31.12.2006</i>	-	349,3	591,0	1,8	592,8
<i>Rahavirran suojaus:</i>					
<i>Omaan pääomaan merkitty määrä</i>			17,9		17,9
<i>Tuloslaskelmaan siirretty määrä</i>			0,3		0,3
<i>Puretun suojauslaskennan instrumentit</i>			0,3		0,3
<i>Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot</i>			-4,8		-4,8
<i>Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</i>			13,7		13,7
<i>Tilikauden tulos</i>		79,6	79,6	0,1	79,7
<i>Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</i>		79,6	93,3	0,1	93,4
<i>Osingonjako</i>		-44,6	-44,6	-0,3	-44,9
<i>Osakeanti</i>			241,4		241,4
<i>Oma pääoma 30.6.2007</i>	-	384,3	881,1	1,6	882,7

Konsernin oman pääoman muutokset

M€

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudel- leen arvostus- rahasto	Sijoi- tetun vapaan oman pääoman rahasto
<i>Oma pääoma 31.12.2007</i>	111,0	159,5	0,7	9,8	0,6	209,7
<i>Rahavirran suojaus:</i>						
<i>Omaan pääomaan merkitty määrä</i>				17,0		
<i>Tuloslaskelmaan siirretty määrä</i>				0,5		
<i>Puretun suojauslaskennan instrumentit</i>				0,2		
<i>Vähennys</i>			-0,5			
<i>Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot</i>			0,1	-4,6		
<i>Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</i>			-0,4	13,1		
<i>Tilikauden tulos</i>						
<i>Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut</i>			-0,4	13,1		

yhteensä						
Vähennys						
Osingonjako						
Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina						
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot						
Oma pääoma 30.6.2008	111,0	159,5	0,3	22,9	0,6	209,7

M€	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto-varat	Yht.	Vähem-mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2007	-	441,3	932,6	2,2	934,8
Rahavirran suojaus:					
Omaan pääomaan merkitty määrä			17,0		17,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			0,5		0,5
Puretun suojauslaskennan instrumentit			0,2		0,2
Vähennys			-0,5		-0,5
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			-4,5		-4,5
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			12,7		12,7
Tilikauden tulos		30,6	30,6	-0,1	30,5
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		30,6	43,3	-0,1	43,2
Vähennys			-	-0,6	-0,6
Osingonjako		-55,5	-55,5		-55,5
Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina	129,0		129,0		129,0
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot		-0,4	-0,4		-0,4
Oma pääoma 30.6.2008	129,0	416,0	1 049,0	1,5	1 050,5

Konsernin osavuositarkastuksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 31.12.2007.

Tuloslaskelmatiedot liiketoiminta-alueittain

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-6/2008</i>	Toimis- tot ja liike- tilat	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä/ Baltia	Rahas- tot	Muut	Konser- ni yht-
<i>Liikevaihto</i>	76,8	18,9	1,0	4,3	8,2	0,0	109,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-19,8	-4,9	-1,3	-1,1	-1,6	0,0	-28,7
<i>Nettotuotot</i>	57,0	14,0	-0,3	3,2	6,6	0,0	80,5
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,5	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	1,3
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	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	0,1	0,0	1,2	0,0	2,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	1,7	-2,7	1,0	0,0	9,4	0,0	9,4
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,2	-1,1	-1,8	-2,5	-2,7	0,0	-12,3
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,1	0,0	0,6	0,0	0,0	0,3
<i>Liikevoitto</i>	55,7	10,1	-0,2	1,3	14,5	0,0	81,4

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-6/2007</i>	Toimis- tot ja liike- tilat	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä/ Baltia	Rahas- tot	Muut	Konser- ni yht.
<i>Liikevaihto</i>	80,9	14,9	0,8	0,7	5,1	5,1	107,5
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-22,2	-4,1	-0,7	-0,1	-2,4	-1,4	-30,8
<i>Nettotuotot</i>	58,8	10,8	0,2	0,6	2,7	3,7	76,8
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
<i>Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7
<i>V-om.kiint.luov.voitot/tappiot</i>	20,7	0,0	6,6	0,0	-0,5	0,0	26,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	41,7	14,8	0,0	0,0	0,0	0,0	56,4
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,9	-1,4	-1,7	-1,0	-1,3	-5,1	-15,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8
<i>Liikevoitto</i>	115,6	25,9	5,0	-0,4	0,9	-0,6	146,5

Sijoituskiinteistöt

	30.6.2008	31.12.2007	30.6.2007
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	2 534,9	2 455,1	2 455,1
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	90,4	115,1	18,8
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	135,9	138,9	48,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-8,2	-277,0	-276,7
<i>Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä</i>	1,3	4,2	3,2
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	-	7,6	0,3
<i>Muut siirrot</i>	-2,5	-1,9	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-	92,9	56,4
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	2 751,8	2 534,9	2 305,4

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, jolla varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin. Kesäkuun 2008 lopussa Spondan kiinteistölkannan arvioitiin Catellan toimesta, ja virallinen lausunto on luettavissa Spondan internet-sivuilta.

Tammi-kesäkuussa 2008 Spondan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostuksella ei ollut tulosvaikutusta. Koko kiinteistölkannun käypä arvo oli kauden päättyessä 2 751,8 (30.6.2007: 2 305,4) milj. euroa.

Huhti-kesäkuussa Spondan sijoituskiinteistöjen tappio käypään arvoon arvostamisesta oli -3,2 (30.6.2007: 9,4) milj. euroa. Muutokseen vaikuttivat sopimusvuokrien ja ylläpitokustannusten muutos, toisella neljänneksellä valmistuneen logistiikkakiinteistön arvostus ja joidenkin kiinteistöjen tuottovaatimusten nousu.

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center -projektin käynnissä oleva rakennusvaihe, keskustan huoltotunneliin liittyvien maanalaisten huoltotilojen rakentaminen, alkoi alkuvuodesta 2008 ja etenee suunnitelmien mukaisesti. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2011 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 milj. euroa.

Vuosaaren sataman logistiikka-alueen, porttirakennuksen, pysäköintilaitoksen ja matkustajaterminaalin rakentaminen etenee aikataulussa. Kiinteistöistä on hankkeen tässä vaiheessa vuokrattu noin 30 %. Hankkeen kokonaisinvestointi on noin 140 milj. euroa, josta ensimmäisen, vuoden 2008 lopussa valmistuvan vaiheen osuus on 100 milj. euroa. Sataman toiminta alkaa vuoden 2008 marraskuussa. Sponda vastaa kaikkien omistamiensa kohteiden rakennuttamisesta, vuokrauksesta ja manageroinnista.

Helsingin Itäkeskuksessa sijaitsevan liiketilakiinteistön rakentaminen etenee suunnitelman mukaisesti. Liikerakennuksen kokonaisinvestointi on noin 56 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 21 500 m². Kohde on kokonaan vuokrattu HOK Elannelle. Rakennus valmistuu vuoden 2008 loppuun mennessä.

Ruoholahdessa, osoitteessa Porkkalankatu 22, sijaitsevan toimistotalon rakentaminen etenee suunnitellusti. Hankkeen investointi on noin 29 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 13 500 m². Rakennus on täyteen vuokrattu, ja se valmistuu syksyllä 2008. Kiinteistön päävuokralaisina ovat Altia Oy ja Diacor Oy.

Toimistorakennuksen rakentaminen Helsingin Sörnäisissä osoitteessa Lautatarhankatu 2 etenee aikataulussa. Kohde on kokonaan vuokrattu, ja sen päävuokralaiseksi tulee Tradeka Oy, jonka pääkonttori muuttaa uusiin tiloihin. Hankkeen kokonaisinvestointi on noin 22 milj. euroa, ja kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 9 200 m². Arvioitu valmistumisaika on loppuvuonna 2008.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, ja rakentamisen arvioidaan alkavan aikaisintaan vuoden 2008 lopussa.

Sponda Oyj ja Helsingin Satama allekirjoittivat 11.4.2008 sopimuksen Vuosaaren sataman Service Centerin rakentamisesta. Hanke toteutetaan kolmessa vaiheessa, ja ensimmäisen vaiheen kokonaisinvestointi on n. 12 miljoonaa euroa. Vuosaari Service Centerin tiloista on tällä hetkellä vuokrattu 60 %, ja päävuokralaisiksi tulevat Multilink Oy ja Steveco Oy.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

	30.6.2008	31.12.2007	30.6.2007
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	15,7	19,5	19,5
<i>Lisäykset</i>	0,4	2,6	1,6
<i>Vähennykset</i>	-	-1,7	-1,7
<i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/ sijoituskiinteistöihin</i>	-1,3	-4,2	-3,2
<i>Muut siirrot</i>	-0,1	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,3	-0,5	-0,4
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	14,4	15,7	15,8

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

	30.6.2008	31.12.2007	30.6.2007
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	37,2	231,1	231,1
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-1,7	-186,3	-182,7
<i>Lisäykset</i>	1,0	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-7,6	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	36,5	37,2	48,4

Sampo Pankin velkomusvaatimus

Helsingin käräjäoikeus velvoitti antamallaan tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj.euroa korkoa, viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikuluja. Sponda Oyj jätti Helsingin hovioikeudelle valituksen Helsingin käräjäoikeuden päätöksestä 9.2.2007, ja hovioikeus käsittelee asiaa 21.10.2008. Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj.euroa kirjattiin kuluksi ja varauksiin vuoden 2006 tilinpäätöksessä. Vuonna 2007 korkokuluvarausta on kirjattu 0,6 milj.euroa ja vuonna 2008 0,1 milj.euroa, jolloin varauksen kokonaismäärä on 8,3 milj.euroa 30.6.2008.

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.

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

	30.6.2008	30.6.2007
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus on annettu</i>	24,2	0,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	80,3	0,2
<i>Vakuudet yhteensä</i>	80,3	0,2
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	30.6.2008	30.6.2007
Me		
<i>Vuokravastuut</i>	1,9	1,1
<i>Muut vastuut</i>	0,1	0,1
<i>Annetut kiinnitykset</i>	2,8	2,3
<i>Annetut takaukset</i>	7,9	25,8
<i>Korkojohdannaiset</i>	30.6.2008	30.6.2007
Me		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	735,0	605,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	21,0	14,8
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	547,5	557,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	20,2	17,6

Konsernin tunnusluvut

	4-6/2008	4-6/2007	1-6/2008	1-6/2007	1-12/2007
<i>Tulos/osake, €</i>	0,11	0,20	0,28	0,76	1,27
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			34	35	32
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			161	159	175
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			8,29	7,94	8,40
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,15	0,17	0,29	0,45	0,81
<i>EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus, €</i>			9,95	9,43	10,04

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva <u>voitto/tappio</u> Kauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
Omavaraisuusaste, %	= 100 X	<u>Oma pääoma</u> Taseen loppusumma - saadut ennakot
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 X	<u>Korolliset nettorahoitusvelat</u> Oma pääoma
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - <u>Muun oman pääoman rahasto*</u> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuusperusteiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - <u>Kassavirtavaikutteiset verot</u> Kauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma 30.6. - Muun oman pääoman rahasto + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt <u>goodwill-arvo</u> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä 30.6.

*) Muun oman pääoman rahasto käsittää hybridilainan

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 12,3 milj.euroa tammi-kesäkuussa 2008 (1-12/2007: 24,9 milj.euroa).

Johdon työsuhde-etuudet

	1-6/2008	1-12/2007	1-6/2007
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	2,0	2,3	0,9
<i>Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet</i>	-	0,7	0,7
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	-	0,2	-
<i>Yhteensä</i>	2,0	3,2	1,6

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 30.6.2008 tai 31.12.2007.

Hallituksen jäsenet omistivat 4 600 osaketta ja johtoryhmä 107 981 osaketta 30.6.2008 (31.12.2007: 3 970 ja 31 368 osaketta).

Suomen valtion omistusosuus Spondan osakkeista oli 30.6.2008 34,3 % (31.12.2007: 34,3 %).

Osavuositiksen jälkeiset tapahtumat

Sponda allekirjoitti 3.7.2008 sitovan sopimuksen Kluuvikatu 8 -kiinteistöyhtiön myynnistä Exilion Capital Oy:n hallinnoimalle kiinteistö pääomarahastolle noin 42 milj. eurolla. Pinta-alaltaan n. 10 000 neliön kiinteistö on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Sokotel Oy:lle ja siinä toimii Sokos Hotelli Helsinki.

Kaupalla ei ole tulosvaikutusta, ja se on tarkoitus saattaa päätökseen elokuun loppuun mennessä.

Sponda osti 8.7.2008 Moskovan keskustassa sijaitsevan Ducat II -toimistokiinteistön 185 miljoonalla dollarilla LR Ducat Holding AB:lta. Spondan nettotuottotavoite kiinteistölle on yli 9 %.

Ducat II sijaitsee keskeisellä paikalla Tverskaya-kadun ja Pushkin-aukion läheisyydessä lähellä Mayakovskayan metroasemaa. Täyteen vuokratussa kiinteistössä on vuokrattavaa A-luokan toimistotilaa n. 14 300 ja liiketilaa n. 1 300 neliometriä sekä paikoitustilaa 143 autolle.

Kiinteistökauppa rahoitettiin maaliskuussa 2008 sovitulla, nostamattomalla lainalla.