

# *Osavuosisikatsaus*

**1.1.–31.3.2008**



**SPONDA**

## Sponda Oyj:n osavuositiedote 1.1.-31.3.2008

Sponda-konsernin liikevaihto oli vuoden 2008 ensimmäisellä neljänneksellä 51,9 (31.3.2007: 59,1) milj. euroa. Nettotuotot kiinteistöjen ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeen olivat 38,2 (40,4) milj. euroa. Sekä liikevaihdon että nettotuottojen vuoden 2007 vertailulukua paransi 31.3.2007 myyty noin 400 milj. euron kiinteistösalkku.

Liikevoitto, sisältäen kiinteistöjen positiivista arvomuutosta 12,6 (47) milj. euroa, oli 46,5 (103,4) milj. euroa. Kiinteistöjen arvomuutos johtui kiinteistörahastojen omistuksessa olevien kiinteistöjen arvojen positiivisesta kehityksestä sekä kiinteistöjen markkinavuokrien noususta. Spondan kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste parani 92,0 (89,3) %:iin.

### Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.3.2008 (vertailukausi 1.1.-31.3.2007):

- Liikevaihto oli 51,9 (59,1) milj. euroa. Vuoden 2007 luvussa on mukana 31.3.2007 myyty noin 400 milj. euron kiinteistösalkun liikevaihto.
- Nettotuotot olivat 38,2 (40,4) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 46,5 (103,4) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 18,8 (57,7) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,17 (0,58) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,15 (0,34) euroa.
- Sijoituskiinteistökannan käypä arvo oli 2 684,1 (2 251,0) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 7,97 (8,10) euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake oli 9,63 (9,43) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste nousi 92,0 (89,3) %:iin.
- Spondan kaksi vuotta omistetun vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 6,88 % ja logistiikkakiinteistöissä 7,89 %.

### Konsernin tunnusluvut

	1-3/08	1-3/07	1-12/07
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,0	89,3	91,2
Liikevaihto, Me	51,9	59,1	210,9
Nettotuotot, Me	38,2	40,4	152,8
Liikevoitto, Me	46,5	103,4	256,7
Tulos/osake, e	0,17	0,58	1,27
Operatiivinen kassavirta/osake, e	0,15	0,34	0,81
Osakekohtainen nettovarallisuus, e	7,97	8,10	8,40
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, e	9,63	9,43	10,04
Omavaraisuusaste, %	30	36	32
Nettovelkaantumisaste, %	197	148	175

### Toimitusjohtaja Kari Inkinen

"Spondan tavoite on edelleen kasvaa aiemmin julkaistujen tavoitteiden mukaisesti. Vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen aikana sekä Kiinteistökehitys- että Venäjän ja Baltia-liiketoimintayksiköissä investoinneissa edettiin suunnitelmien mukaisesti. Sponda tavoit-

telee kiinteistökehitysinvestoinneissa 150 milj. euron vuositaso sekä Venäjän investoinneissa 300-400 milj. euron kiinteistösalkkua vuoden 2009 loppuun mennessä.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaisuudesta ja Yhdysvaltain taloudellisen tilanteen heikentymisestä huolimatta Sponda allekirjoitti vuoden 2008 aikana 350 milj. euron lainasopimukset, joiden lainamarginaalit olivat vuonna 2007 allekirjoitettujen sopimusten tasolla. Yhtiön pitkäaikainen tavoite on pitää omavaraisuusaste 33 %:ssa, ja vuoden 2008 aikana on tavoitteena vahvistaa yhtiön vakavaraisuutta.

Vuokraustoiminta jatkui edelleen aktiivisena ja Spondan taloudellinen vuokrausaste parani 92 %:iin. Voin olla tyytyväinen siitä että yhtiön taloudellinen vuokrausaste on nyt markkinoiden tasolla.”

### **Tulevaisuuden näkymät**

Vuonna 2008 Spondan nettovuokratuottojen ennakoidaan paranevan edellisvuodesta. Arvio perustuu sekä keskivuokrien että taloudellisen vuokrausasteen paranemiseen vuonna 2007. Lisäksi vuonna 2008 taloudellisen vuokrausasteen ennakoidaan hieman paranevan vuoden 2007 lopun tilanteesta.

Osakekohtainen tulos paranee vuonna 2008 verrattuna vuoden 2007 osakekohtaiseen tulokseen, kun luvuista eliminoidaan toteutuneet 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**

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla aktiivinen kaupankäynti jatkui vuoden 2008 alkupuolella. Kiinteistötalouden instituutti ry:n (KTI) arvion mukaan ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistökauppoja tehtiin noin 2 miljardin euron arvosta. Toteutuneiden kauppojen perusteella näyttää siltä, että kiinteistöjen hinnat eivät pääkaupunkiseudulla ole laskussa.

Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttö oli Catella Property Groupin mukaan edelleen 8 %. Uutta toimistotilaa pääkaupunkiseudulle valmistuu noin 240 000 m<sup>2</sup>, minkä arvioidaan ylittävän tilojen kysynnän ja kääntävän toimistojen vajaakäytön lievään nousuun vuonna 2009. Toimistojen vuokrat ovat kehittyneet vuonna 2007 positiivisesti, ja vuokrien oletetaan nousevan edelleen vuonna 2008.

Liiketilojen vajaakäyttö on edelleen alhainen, 1,4 %. Vuonna 2007 valmistui Catellan mukaan pääkaupunkiseudulle uutta liiketilaa noin 77 000 m<sup>2</sup> ja vuonna 2008 valmistuu arviolta hieman alle 200 000 m<sup>2</sup>. Uuden tilan ei odoteta ylittävän kysyntää vaan vajaakäytön oletetaan edelleen säilyvän matalana. Korkeasta käyttöasteesta huolimatta vuokrat nousivat yhä varsin maltillisesti.

Pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttö on myös matala, 2,4 %. Uusia logistiikkatiloja vastaamaan kysyntään valmistuu jo vuonna 2008. Markkinavuokrat nousivat jonkin verran, pääosin uusien logistiikkarakennusten vuoksi.

### **Liiketoiminta 1.1.-31.3.2008**

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 vuoden 2008 ensimmäisellä neljänneksellä 38,2 (31.3.2007: 40,4) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 72 %, logistiikkatilojen 19 %, Kiinteistörahastot-yksikön 6 % ja Venäjä ja Baltia -yksikön 3 %. Spon-

dan kaksi vuotta omistaman vertailukelpoisen kiinteistösalkun (ei sisällä Kapiteeli-kaupan mukana tulleita kiinteistöjä) vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 6,88 % ja logistiikkakiinteistöissä 7,89 %. Vuokratuottojen kehitys on laskettu EPRAn antamien suositusten mukaisesti.

Kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste parani edelleen ja jakaantui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<b>Kiinteistön tyyppi</b>	<b>31.3.08</b>	<b>31.3.07</b>	<b>31.12.07</b>
<i>Toimistot ja liiketilat, %</i>	<b>91,2</b>	89,3	91,0
<i>Logistiikka, %</i>	<b>92,8</b>	89,0	91,9
<i>Venäjä ja Baltia</i>	<b>100,0</b>	100,0	100,0
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>92,0</b>	89,3	91,2
<b>Maantieteellinen alue</b>			
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	<b>90,9</b>	86,7	90,6
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	<b>90,3</b>	89,1	90,2
<i>Pääkaupunkis. logistiikka, %</i>	<b>91,8</b>	87,7	90,6
<i>Muu alue, %</i>	<b>97,8</b>	98,0	96,9
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	<b>92,0</b>	89,3	91,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta 31.3.2008 oli 855 (31.3.2007: 768) milj. euroa ja koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,4 (4,3) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,7 vuotta ja logistiikkatilojen 3,0 vuotta. Tammi-maaliskuussa 2008 solmittiin uusia sopimuksia yhteensä 158 kpl (40 000 m<sup>2</sup>). Vastaavalla ajanjaksolla päättyneitä sopimuksia oli 72 kpl (36 000 m<sup>2</sup>). Kiinteistökannan vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta
1 v.	12,0
2 v.	12,0
3 v.	18,7
4 v.	6,7
5 v.	7,2
6 v.	5,0
yli 6 v.	23,4
Toistaiseksi voimassaolevat	15,0

### Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 31.3.2008 yhteensä 210 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,4 miljoonaa neliometriä. Tästä noin 65 % on toimisto- ja liiketilaa ja 35 % 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. Ensimmäisellä neljänneksellä kiinteistöjen arvostusta ei ole tehty ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.

Tammi-maaliskuussa 2008 Spondan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 3,3 milj. euroa. Kiinteistöjen arvonnousu johtui sekä uusista sopimuksista että kiinteistöjen vajaa-käytön laskusta. Spondan sijoituskiinteistösalkussa ei ollut kiinteistöjen tuottovaatimusten laskusta johtuvia arvonnousuja. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden päättyessä 2 684,1 (31.3.2007: 2 251,0) milj. euroa.

Kahdessa kiinteistörahastossa, joissa Sponda on vähemmistöosakkaana, tehtiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kiinteistöjen arvostus ulkopuolisten arvioitsijoiden toimesta ja yhteenlaskettu voitto käypään arvoon arvostamisesta oli 9,3 milj. euroa. Arvostus tehtiin rahastoihin nyt ensimmäisen kerran.

<i>Spondan sijoituskiinteistöt 1.1.-31.3.2008</i>	<b>Yhteensä</b>	<b>Toimistot ja liiketilat</b>	<b>Logis- tiikka</b>	<b>Kiin- teistö- kehitys</b>	<b>Venäjä ja Baltia</b>
<i>Vuokratuotot</i>	48,9	37,3	9,8	0,3	1,5
<i>Ylläpitokulut</i>	13,2	9,7	2,5	0,6	0,4
<i>Nettovuokratuotot</i>	35,7	27,6	7,3	-0,3	1,1
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2008</i>	2 534,9	1 883,9	327,6	246,2	77,2
<i>Hankinnat 2008</i>	90,1	7,0	18,6	0,0	64,4
<i>Investoinnit</i>	63,8	6,2	1,0	55,3	1,2
<i>Muut siirrot segmenttien välillä</i>	-2,3	-13,4	5,4	5,6	0,0
<i>Myynnit 2008</i>	-5,7	-5,7	0,0	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	3,3	3,9	-0,8	0,1	0,0
<i>Sijoituskiinteistöt 31.3.2008</i>	<b>2 684,1</b>	<b>1 882,1</b>	<b>351,9</b>	<b>307,3</b>	<b>142,8</b>
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,1	0,2	-0,2	0,0	0,0
<i>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.3.2008</i>	<b>6,3 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>8,6 %</b>		<b>10,3 %</b>
<i>Käyvän arvon laskennassa käy- tyt tuottovaatimus-%</i>		5,0-9,25	7,0-8,25		
<i>Painotettu keskimääräinen tuotto- vaatimus-% koko portfoliolle</i>	6,4 %				

## Investoinnit ja divestoinnit

Tammi-maaliskuussa 2008 Sponda osti sijoituskiinteistöjä yhteensä 90,1 milj. eurolla. Samalla jaksolla Sponda myi sijoituskiinteistöjä 6,1 milj. eurolla.

Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon katsauskaudella olivat 8,5 milj. euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin 55,3 milj. euroa, ja ne kohdistuivat Helsingin keskustassa sijaitsevan City-Centerin uudistamistyöhön ja Vuosaaren sataman logistiikka-keskuksen rakennuttamiseen, Itäkeskuksen liiketilaan sekä Ruoholahden ja Sörnäisten toimistokiinteistöön.

## Toimisto- ja liikelakiinteistöt

Toimisto- ja liikelakiinteistöt –yksikön taloudellinen vuokrausaste parani hieman, ja oli 91,2 (31.3.2007: 89,3) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli 31.3.2008 1 882,1 milj. euroa. Käyvän arvon muutos vuoden 2008 alusta oli 3,9 milj. euroa. Kiinteistösalkun vuokrattava pinta-ala oli noin 870 000 m<sup>2</sup>, josta toimistokiinteistöjen osuus oli arviolta 75 % ja liikelakiinteistöjen osuus 25 %. Yksikön liikevaihto, nettovuokratuotot ja liikevoitto olivat katsauskaudella seuraavat:

<i>Toimistot ja liikelilat, Me</i>	<b>1-3/2008</b>	<b>1-3/07</b>	<b>1-12/07</b>
<i>Liikevaihto</i>	<b>37,3</b>	44,4	154,4
<i>Nettotuotot</i>	<b>27,6</b>	31,0	113,8
<i>Liikevoitto</i>	<b>29,8</b>	81,3	197,4

Katsauskaudella Sponda myi toimisto- ja liikelakiinteistöjä 6,1 milj. eurolla. Investoinnit ylläpitoon olivat maaliskuun loppuun mennessä 6,2 milj. euroa.

Sponda ilmoitti joulukuussa 2007 ostavansa Elovainio-kauppakeskuksen Ylöjärveltä, Tampereen läheltä noin. 62 milj. eurolla sen valmistuttua keväällä 2009. Kauppahinta maksetaan kun kiinteistö on valmis. Kauppakeskuksen rakennustyöt ovat käynnissä ja etenevät aikataulussa. Kiinteistössä tulee olemaan vuokrattavaa liiketilaa noin 24 500 m<sup>2</sup> ja paikoitustilaa 850 autolle. Kiinteistö on täyteen vuokrattu, ja päävuokralaiseksi tulee K-Citymarket.

## Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöt-yksikön taloudellinen vuokrausaste parani edelleen ja oli 31.3.2008 92,8 (31.3.2007: 89,0) %. Kiinteistöjen käypä arvo oli 351,9 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2008 alusta oli -0,8 milj. euroa. Luku sisältää perusparannusinvestoinnit. Kiinteistösalkun vuokrattava pinta-ala oli noin 475 000 m<sup>2</sup>. Tammi-maaliskuussa logistiikkakiinteistöjen liikevaihto, nettovuokratuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

<i>Logistiikka, Me</i>	<b>1-3/08</b>	<b>1-3/07</b>	<b>1-12/07</b>
<i>Liikevaihto</i>	<b>9,8</b>	7,8	32,0
<i>Nettotuotot</i>	<b>7,3</b>	5,7	24,2
<i>Liikevoitto</i>	<b>6,0</b>	17,8	47,0

Vuoden 2008 ensimmäisellä neljänneksellä Sponda osti logistiikkakiinteistöjä 18,6 milj. eurolla. Katsauskaudella ei myyty logistiikkakiinteistöjä. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat katsauskaudella 1,0 milj. euroa.

## Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2008 lopussa 307,3 milj. euroa. Tästä käyttämättömän maa-alueen osuus oli noin 100 milj. euroa ja loput, 207,3 milj. euroa, oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistöjen kehitykseen ja uudishankintaan investoitiin 55,3 milj. euroa. Keskenäisten kehityshankkeiden arvostusta ei ole yhtiössä tehty.

City-Center -projektin vaihe, joka käsittää mm. Kaivokadun katutason ja asematunnelin tilojen rakentamisen, valmistui huhtikuussa 2008. Seuraava rakennusvaihe, keskustan huoltotunneliin liittyvien maanalaisten huoltotilojen rakentaminen alkoi alkuvuodesta 2008. 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 odotetusti noin neljäsosa. 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. Kiinteistön sisätiloja alettiin rakentaa keväällä 2008. Liikerakennuksen kokonaisinvestointi on noin 56 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 21 500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Rakennus on täyteen vuokrattu, ja se valmistuu syksyllä 2008. Kiinteistön päävuokralaisina ovat Altia ja Diacor.

Toimistorakennuksen rakentaminen alkoi Helsingin Sörnäisissä osoitteessa Lautatarhankatu 2. Kohteesta on 51 % vuokrattu, ja sen päävuokralaiseksi tulee Tradeka, jonka pääkonttori muuttaa uusiin tiloihin. Hankkeen kokonaisinvestointi on noin 22 milj. euroa, ja kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 9 200 m<sup>2</sup>. Arvioitu valmistumisaika on loppuvuonna 2008.

Sponda ja Sponda Kiinteistöt (ent. Kapiteeli) valittiin huhtikuussa 2006 Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeiden toteuttajiksi. Sponda suunnittelee alueelle 48 000 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, ja rakentamisen arvioidaan alkavan syksyllä 2008.

Vaasan kaupunginhallitus valitsi lokakuussa 2007 Spondan kumppanikseen jatkokehittämään Vaasan käytöstä poistuvan linja-autoaseman paikalle kaavailtua kauppakeskusta. Tavoitteena on, että Sponda ja Vaasan kaupunki suunnittelevat ja kaavoittavat yhteistyössä tontin kauppakeskusta varten. Kaavoitusprosessin jälkeen Sponda ja kaupunki sopivat kaavoitettavan tontin kaupasta. Tontille tavoitellaan n. 40 000 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta sekä lisäksi noin 1 000 autopaikkaa. Kauppakeskus valmistuu aikaisintaan vuonna 2010.

### **Kiinteistörahasot**

Sponda on vähemmistöosakkaana kahdessa kiinteistörahasotissa, First Top LuxCossa ja Sponda Kiinteistörahasot I Ky:ssä. Sponda vastaa sekä rahastojen että niiden hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Edellä mainituissa kiinteistörahasotissa tehtiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kiinteistöjen arvostus ulkopuolisten arvioitsijoiden toimesta ja yhteenlaskettu voitto käypään arvoon arvostamisesta oli 9,3 milj. euroa. Arvostus tehtiin rahastoihin nyt ensimmäisen kerran.



Sponda perusti helmikuussa 2008 uuden kiinteistörahaston, Sponda Kiinteistörahasto II Ky:n, joka sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa. Rahastoon ostettiin vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistöjä 50 milj. eurolla, pääomasijoitukset rahastoon tehdään vuoden toisella neljänneksellä.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

<i>Kiinteistörahastot, Me</i>	<b>1-3/08</b>	<b>1-3/07</b>	<b>1-12/07</b>
<i>Liikevaihto</i>	3,0	4,6	14,5
<i>Nettotuotot</i>	2,5	2,3	10,0
<i>Liikevoitto</i>	11,2	6,2	6,8

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Maaliskuun 2008 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten käypä arvo oli 109 milj. euroa. Rahaston kiinteistöjen käypä arvo tarkastettiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä ulkopuolisen arvioitsijan, Peltola & Pulkkanen, toimesta.

Sponda Kiinteistörahasto I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Katsauskauden lopussa rahaston kiinteistösijoitusten käypä arvo tarkastettiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä ulkopuolisen arvioitsijan, Jones Lang LaSalle, toimesta, ja kiinteistöjen käypä arvo oli 205 milj. euroa. Rahaston tavoitekoko saavutettiin vuoden 2008 alussa.

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

### **Venäjä ja Baltia**

Sponda etsii aktiivisesti kiinteistösijoitus- ja kiinteistökehityskohteita Venäjän ja Baltian markkinoilta. Maaliskuun 2008 lopussa Spondan kiinteistösalkun arvo oli noin 143 milj. euroa. Tammi-maaliskuun 2008 liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

<i>Venäjä ja Baltia, Me</i>	<b>1-3/08</b>	<b>1-3/07</b>	<b>1-12/07</b>
<i>Liikevaihto</i>	1,5	0,3	1,9
<i>Nettotuotot</i>	1,1	0,3	1,5
<i>Liikevoitto</i>	0,5	-0,3	-0,4

Sponda osti kaksi kauppakeskusta Moskovasta n. 109 milj. dollarilla maaliskuussa 2008. Molemmat kauppakeskukset ovat täyteen vuokrattuja. Sun Paradise I -kauppakeskuksen kauppahinta oli n. 66 milj. dollaria, ja keskuksessa on vuokrattavaa liiketilaa n. 9 000 m<sup>2</sup> ja paikoitustilaa 242 autolle. Sun Paradise II:n kauppahinta oli n. 43 milj. dollaria, ja keskuksessa on vuokrattavaa liiketilaa n. 6 500 m<sup>2</sup> ja 120 auton paikoitustilaa.

Spondan lokakuussa 2007 Moskovasta ostama toimistokiinteistö on valmis. Rakennuksen sisätyöt saatiin päätökseen, ja avajaiset pidettiin huhtikuussa 2008. Kiinteistön vuokraamisesta yhdelle käyttäjälle neuvotellaan parhaillaan.

### **Rahavirta ja rahoitus**

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli 31.3.2008 35,7 (31.3.2007: 191,3) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -144,1 (239,3) ja rahoituksen nettorahavirta oli 93,8 (-441,0) milj. euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat katsauskauden aikana -20,8 (-25,3) milj. euroa. Spondan omavaraisuusaste oli 31.3.2008 30 (31.3.2007: 36) % ja nettovelkaantumisaste 197 (148)



%. Korollinen vieras pääoma oli 1 757,9 (1 346,1) milj. euroa, luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,9 (1,8) vuotta ja keskiporko 4,5 (4,6) %. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 61 %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,5 (3,3) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,0 (1,9).

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui yhteensä 650 milj. euron syndikoiduista lainoista, 396 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 264 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 448 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä luottolimiittejä 230 milj. euroa ja sitova nostamaton 150 milj. euron pitkäaikainen laina. Sponda-konsernilla on vakuudellisia lainoja 68 milj. euroa eli 2,3 % yhtiön taseesta.

Sponda allekirjoitti helmikuussa 2008 sopimuksen Swedbankin kanssa 5-vuotisesta 100 milj. euron luotosta sekä OKO Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta.

Lisäksi Sponda allekirjoitti maaliskuussa 2008 Danske Bank A/S Helsinki Branchin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 150 milj. euron luotosta sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta.

Kaikkien ensimmäisellä vuosineljänneksellä allekirjoitettujen lainojen marginaalit olivat linjassa syksyllä 2007 nostettujen lainojen kanssa. Lainoilla rahoitetaan Spondan kiinteistökehitys- ja Venäjän investointeja.

### **Henkilöstö ja hallinto**

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli vuoden 2007 vastaavaan kauteen verrattuna 135 (220) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 125 (132). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2008 yhteensä 136 (220) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 125 (136). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat 31.3.2008 5,7 (31.3.2007: 7,3) 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 laski omistusosuuttaan kiinteistökohteiden johtamisen palveluita tuottavassa Ovenia Oy:ssä 55 %:sta 45 %:iin tammikuussa 2008. Myynnin tarkoituksena oli laajentaa Ovenian omistus pohjaa yhtiön liiketoiminnan kasvun ja kehityksen edelleen vahvistamiseksi.

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 keskiporko tammi-maalikuussa 2008 oli 7,77 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle Helsingin Pörssissä oli 8,70 euroa ja alin 6,61 euroa. Osakkeita vaihdettiin tammi-maalikuussa 25 miljoonaa kappaletta 195 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2008 oli 8,27 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 918 milj. euroa.

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

Tammi-maaliskuussa Sponda ei tehnyt liputusilmoituksia.

Katsauskauden päättyessä 31.3.2008 Spondan omistus jakautui seuraavasti:

	<b>Osakkeiden määrä, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista, %</b>
<i>Suomen valtio</i>	38 065 498	34,3
<i>Muut julkisyhteisöt</i>	2 847 235	2,6
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	60 146 199	54,2
<i>Kotitaloudet</i>	6 680 797	6,0
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	1 372 622	1,2
<i>Yritykset yhteensä</i>	926 825	0,8
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	881 862	0,8
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	109 147	0,1
<i>Osakkeita yhteensä</i>	111 030 185	100,0

### **Varsinainen yhtiökokous**

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 19.3.2008. Kokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2007 ja myönsi vastuuvapauden hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,50 euroa kutakin osaketta kohden. Osingonjaon täsmäytyspäivä oli 26.3.2008 ja osinko maksettiin 2.4.2008.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotuksen yhtiöjärjestyksen 4 §:n muuttamisesta.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakkeita voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä enintään 5.500.000 kappaletta. Ehdotettu valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa 30.6.2009 asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 4.4.2007 päätetyn hankintavaltuuden.

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

Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 11.000.000 osaketta. Ehdotettu valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista. Valtuutus on voimassa 30.6.2009 asti. Tämä valtuutus kumoaa yhtiökokouksessa 4.4.2007 päätetyn omien osakkeiden luovutusvaltuutuksen.

Yhtiökokous päätti yhtiön suurinta osakkeenomistajaa, Suomen valtiota edustava valtioneuvoston kanslian omistusohjausyksikön ehdotuksesta asettaa nimitysvaliokunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokuntaan valitaan hallituksen puheenjohtaja asiantuntijajäsenenä sekä kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajat. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin varsinaista yhtiökokousta edeltävän marraskuun 3. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää

nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Suurimmat osakkeenomistajat määräytyvät niiden arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen omistustietojen perusteella, kuitenkin siten, että sellaisen omistajan, jolla on arvopaperimarkkinalain mukainen velvollisuus ilmoittaa tietyistä omistusmuutoksista (liputusvelvollinen omistaja) esimerkiksi useisiin rahastoihin hajautetut omistukset lasketaan yhteen, jos omistaja ilmoittaa viimeistään 31.10.2008 kirjallisesti yhtiön hallitukselle sitä vaativansa. Nimitysvaliokunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja ja valiokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitysvaliokunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään varsinaista yhtiökokousta edeltävän helmikuun 2. päivänä.

### **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.

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

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

### **Hallituksen valiokunnat**

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 19.3.2008 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Lauri Ratian ja varapuheenjohtajakseen Timo Korvenpään.

Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Arja Talma puheenjohtajaksi sekä Timo Korvenpää ja Erkki Virtanen jäseniksi.

Rakenne ja –palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Lauri Ratia puheenjohtajaksi sekä Tuula Entelä ja Klaus Cawén jäseniksi.

### **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 käräjäoikeus 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 käräjäoikeuden päätöksestä 9.2.2007.

### **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.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda 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.

## Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2008 Spondan nettovuokratuottojen ennakoidaan paranevan edellisvuodesta. Arvio perustuu sekä keskivuokrien että taloudellisen vuokrausasteen paranemiseen vuonna 2007. Lisäksi vuonna 2008 taloudellisen vuokrausasteen ennakoidaan hieman paranevan vuoden 2007 lopun tilanteesta.

Osakekohtainen tulos paranee vuonna 2008 verrattuna vuoden 2007 osakekohtaiseen tulokseen, kun luvuista eliminoidaan toteutuneet 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

Kiinteistösijoituslalla tunnistettuja riskejä ovat mm. kiinteistömarkkinoihin, kiinteistösijoituksiin ja investointeihin liittyvät riskit, jotka toteutuessaan voisivat vaikuttaa Spondan tulokseen heikentävästi. Rakennuskustannusten nousu ja projektien aikataulujen siirtyminen eteenpäin saattavat lisätä kiinteistökehitykseen liittyviä kustannuksia. Lisäksi Venäjällä on lupamenettelyihin liittyviä riskejä, jotka saattavat vaikuttaa kiinteistökehitysprojektien aikatauluihin.

Rahoitukseen liittyy jälleenrahoitusriski ja lainasopimukseen korkoriski. Rahoitusmarkkinoilla tällä hetkellä vallitseva epävarmuus saattaa tulevaisuudessa vaikuttaa siihen, että Spondan kasvustrategian toteuttamiseen tarvittavan pääoman saatavuus heikkenee. Spondassa jälleenrahoitusriskiä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, hajauttamalla rahoituksen lähteitä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Vaihtuvakorkoisen rahoituksen korkoriskiä pienennetään korkojohdannaissopimuksilla. Kasvava ulkomainen liiketoiminta lisää Spondan valuuttakurssiriskiä.

Spondan operatiivisia riskejä ovat sisäisten prosessien tai järjestelmien puutteellisuudesta tai virheellisestä toiminnasta johtuvat riskit sekä myös mm. juridiseen toimintaympäristöön liittyvät riskit. Operatiivisia riskejä liittyy esimerkiksi tietojärjestelmien toimintaan sekä ammattitaitoisen henkilöstön pysyvyyteen.

6.5.2008  
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

Osavuositiedote on tilintarkastamaton. Tässä osavuositiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositiedotteiden standardia.

## Sponda Oyj

### Konsernin tuloslaskelma (IFRS)

Me

	1-3/2008	1-3/2007	1-12/2007
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	48,8	57,0	193,4
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Palvelutuotot</i>	-	1,2	6,1
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet</i>	3,0	0,8	11,1
	51,9	59,1	210,9
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-13,1	-18,3	-55,2
<i>Palvelukulut</i>	-	-0,3	-1,4
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,6	-0,1	-1,5
	-13,7	-18,7	-58,1
<i>Nettotuotot</i>	38,2	40,4	152,8
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,4	1,3	1,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	12,6	47,0	92,9
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,5	21,6	35,6
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,5	-0,5	-2,0
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,2	-6,8	-23,9
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,7	0,5	0,5
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,2	-0,1	-0,4
<i>Liikevoitto</i>	46,5	103,4	256,7
<i>Rahoitustuotot</i>	0,6	1,8	4,4
<i>Rahoituskulut</i>	-21,3	-27,1	-76,1
<i>Korkokuluvaraus</i>	-0,1	-	-0,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-20,8	-25,3	-72,3
<i>Voitto ennen veroja</i>	25,7	78,1	184,4
<i>Tilikauden ja edellisten tilikausien verot</i>	0,1	-	-0,4
<i>Laskennalliset verot</i>	-7,0	-20,4	-47,4
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-6,9	-20,4	-47,8
<i>Tilikauden voitto</i>	18,8	57,7	136,6
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	18,8	57,8	136,5
<i>Vähemmistölle</i>	-	-0,1	0,1
<i>Tilikauden voitto</i>	18,8	57,7	136,6
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</i>			
<i>Laimentamaton osakekohtainen tulos,€</i>	0,17	0,58	1,27

<i>Laimennusvaikutuksella oikaistu</i>			
osakekohtainen tulos,€	<b>0,17</b>	0,58	1,27
<i>Osakkeita keskimäärin, milj. kpl</i>			
Laimentamaton	<b>111,0</b>	98,9	107,8
Laimennettu	<b>111,0</b>	98,9	107,8

## Konsernitase (IFRS)

Me

	31.3.2008	31.12.2007	31.3.2007
<b>VARAT</b>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
Sijoituskiinteistöt	<b>2 684,1</b>	2 534,9	2 251,0
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	<b>47,9</b>	35,0	21,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	<b>14,2</b>	15,7	15,6
Liikearvo	<b>27,5</b>	27,5	27,5
Muut aineettomat hyödykkeet	<b>0,1</b>	4,1	4,9
Rahoitusleasingsaamiset	<b>2,7</b>	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyriyksissä	<b>3,7</b>	-	-
Pitkäaikaiset saamiset	<b>11,6</b>	26,4	14,9
Laskennalliset verosaamiset	<b>55,1</b>	56,9	65,8
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 846,9</b>	2 703,2	2 404,2
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	<b>89,0</b>	37,2	60,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	<b>53,8</b>	130,7	46,0
Rahavarat	<b>12,7</b>	27,4	13,2
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>155,5</b>	195,3	119,6
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 002,4</b>	2 898,5	2 523,8
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pää- oma</i>			
Osakepääoma	<b>111,0</b>	111,0	111,0
Ylikurssirahasto	<b>159,5</b>	159,5	159,5
Muuntoerot	<b>-1,2</b>	0,7	0,1
Käyvän arvon rahasto	<b>0,7</b>	9,8	11,6
Uudelleenarvostusrahasto	<b>0,6</b>	0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	<b>209,7</b>	209,7	209,7
Kertyneet voittovarot	<b>404,2</b>	441,3	407,1
<b>884,5</b>	932,6	899,6	

Vähemmistön osuus	1,6	2,2	1,7
Oma pääoma yhteensä	886,1	934,8	901,3
<b>Velat</b>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
Korolliset velat	1 210,3	1 056,4	601,3
Varaukset	14,6	15,0	16,5
Laskennalliset verovelat	214,1	212,6	178,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 439,0	1 284,0	796,2
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
Lyhytaikaiset korolliset velat	547,6	606,3	744,8
Ostovelat ja muut velat	129,7	73,4	81,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	677,3	679,7	826,3
Velat yhteensä	2 116,3	1 963,7	1 622,5
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 002,4	2 898,5	2 523,8
Korolliset velat	1 757,9	1 662,7	1 346,1

1) Osingot 55,5 milj.euroa on vähennetty kertyneistä voittovaroista ja kirjattu muihin velkoihin 31.3.2008. Rahavirtavaikutus esitetään toisella vuosineljänneksellä.

Vuodelta 2006 maksetut osingot 44,4 milj.euroa on esitetty vuoden 2007 toisella vuosineljänneksellä.

### Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

Me

	1-3/2008	1-12/2007	1-3/2007
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	18,8	136,6	57,7
Oikaisut	14,1	26,9	-28,3
Nettokäyttöpääoman muutos	16,5	135,1	177,1
Saadut korot	0,7	4,5	0,9
Maksetut korot	-14,1	-78,4	-19,3
Muut rahoituserät	-0,4	-13,7	3,7
Saadut/maksetut verot	0,1	0,5	-0,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	35,7	211,5	191,3
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-147,0	-280,3	-34,2
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-2,0	-15,6	-2,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-1,7	-0,7



<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	<b>5,1</b>	277,9	276,1
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	0,7	0,5
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<b>-144,1</b>	-19,0	239,3
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	-	239,5	239,5
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	<b>157,5</b>	810,5	-
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	<b>-5,1</b>	-371,9	-56,4
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut</i>	<b>-58,6</b>	-822,1	-624,1
<i>Maksetut osingot</i>	-	-44,7	-
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<b>93,8</b>	-188,7	-441,0
<i>Rahavarojen muutos</i>	<b>-14,6</b>	3,8	-10,4
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	<b>27,4</b>	23,6	23,6
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	<b>-0,1</b>	-	-
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	<b>12,7</b>	27,4	13,2

#### Konsernin oman pääoman muutokset

Me

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudel- leen- arvos- rahasto
<i>Oma pääoma 31.12.2006</i>	79,3	159,5	-	2,3	0,6
<i>Rahavirran suojaus:</i>					
<i>Omaan pääomaan merkitty määrä</i>				11,1	
<i>Tuloslaskelmaan siirretty määrä</i>				1,2	
<i>Puretun suojauslaskennan instrumentit</i>				0,2	
<i>Lisäys</i>			0,1		
<i>Vähennys</i>					
<i>Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot</i>				-3,2	
<i>Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</i>			0,1	9,3	
<i>Tilikauden tulos</i>					
<i>Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</i>			0,1	9,3	
<i>Vähennys</i>					
<i>Osingonjako</i>					
<i>Osakeanti</i>	31,7				
<i>Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot</i>					
<i>Oma pääoma 31.3.2007</i>	111,0	159,5	0,1	11,6	0,6

	Sijoi- tetun vapaan oman pääoman rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2006	-	349,3	591,0	1,8	592,8
<i>Rahavirran suojaus:</i>					
Omaan pääomaan merkitty määrä			11,1		11,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1,2		1,2
Puretun suojauslaskennan instrumentit			0,2		0,2
Lisäys			0,1		0,1
Vähennys			-		-
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			-3,2		-3,2
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			9,4		9,4
Tilikauden tulos		57,8	57,8	-0,1	57,7
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		57,8	67,2	-0,1	67,1
Vähennys			-		-
Osingonjako			-		-
Osakeanti	209,7		241,4		241,4
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot			-		-
Oma pääoma 31.3.2007	209,7	407,1	899,6	1,7	901,3

*Konsernin oman pääoman muutokset*

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudel- leen- arvos- tus- rahasto
Oma pääoma 31.12.2007	111,0	159,5	0,7	9,8	0,6
<i>Rahavirran suojaus:</i>					
Omaan pääomaan merkitty määrä				-12,4	
Tuloslaskelmaan siirretty määrä					
Puretun suojauslaskennan instrumentit				0,1	
Lisäys					
Vähennys			-2,3		
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			0,4	3,2	
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-1,9	-9,1	
Tilikauden tulos					
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-1,9	-9,1	
Vähennys					
Osingonjako					
Osakeanti					

Osakkeina toteutettavat ja maksettavat  
optiot

Oma pääoma 31.3.2008	111,0	159,5	-1,2	0,7	0,6
	<b>Sijoi- tetun vapaan oman pääoman rahasto</b>	<b>Kertyneet voitto- varat</b>	<b>Yht.</b>	<b>Vähem- mistön osuus</b>	<b>Oma pääoma yhteensä</b>
Oma pääoma 31.12.2007	209,7	441,3	932,6	2,2	934,8
<i>Rahavirran suojaus:</i>					
Omaan pääomaan merkitty määrä			-12,4		-12,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-		-
Puretun suojauslaskennan instrumentit			0,1		0,1
Lisäys			-		-
Vähennys			-2,3		-2,3
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			3,6		3,6
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-11,0		-11,0
Tilikauden tulos		18,8	18,8		18,8
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		18,8	7,8		7,8
Vähennys			-	-0,6	-0,6
Osingonjako		-55,5	-55,5		-55,5
Osakeanti			-		-
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot		-0,4	-0,4		-0,4
Oma pääoma 31.3.2008	209,7	404,2	884,5	1,6	886,1

## Konsernin osavuositiedot

### Laatimisperiaatteet

Konserni on ottanut 1.1.2008 käyttöön IFRS 8 Toiminnalliset segmentit -standardin. Standardin käyttöönotto vaikuttaa segmentti-informaation esittämiseen. Muilta osin tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ovat samat kuin tilinpäätöksessä 31.12.2007.

### Tuloslaskelmatiedot liiketoiminta-alueittain

1-3/2008	Toimistot ja liikelaitokset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä/Baltia	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	37,3	9,8	0,3	1,5	3,0	0,0	51,9
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-9,7	-2,5	-0,6	-0,4	-0,5	0,0	-13,7
<b>Nettotuotot</b>	<b>27,6</b>	<b>7,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,1</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>38,2</b>
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
<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>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	3,9	-0,8	0,1	0,0	9,4	0,0	12,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,0	-0,5	-0,9	-1,1	-1,2	0,0	-5,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	0,0	0,1	0,5	0,0	0,0	0,5
<b>Liikevoitto</b>	<b>29,8</b>	<b>6,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>11,2</b>	<b>0,0</b>	<b>46,5</b>

1-3/2007	Toimistot ja liikelaitokset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä/Baltia	Rahastot	Muut	Konserni yht.
<i>Liikevaihto</i>	44,3	7,8	0,5	0,3	4,6	1,6	59,1
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-13,4	-2,1	-0,3	0,0	-2,3	-0,6	-18,7
<b>Nettotuotot</b>	<b>31,0</b>	<b>5,7</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>2,3</b>	<b>1,0</b>	<b>40,4</b>
<i>Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,3	0,0	0,0	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>	17,1	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	21,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa</i>	34,3	12,7	0,0	0,0	0,0	0,0	47,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,6	-2,3	-7,3
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
<b>Liikevoitto</b>	<b>81,3</b>	<b>17,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>103,4</b>

## Sijoituskiinteistöt

	31.3.2008	31.12.2007	31.3.2007
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	<b>2 534,9</b>	2 455,1	2 455,1
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	<b>90,1</b>	115,1	3,2
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	<b>63,8</b>	138,9	17,5
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	<b>-5,7</b>	-277,0	-275,0
<i>Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä</i>	<b>0,1</b>	4,2	3,2
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	-	7,6	-
<i>Muut siirrot</i>	<b>-2,4</b>	-1,9	-
<i>Voitto/tappio käypään arvoon</i>			
<i>arvostamisesta</i>	<b>3,3</b>	92,9	47,0
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	<b>2 684,1</b>	2 534,9	2 251,0

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokra- tuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahviste- taan 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. Ensimmäisellä neljänneksellä kiinteistöjen arvostusta ei ole tehty ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.

Tammi-maaliskuussa 2008 Spondan sijoituskiinteistöjen voitto käypään arvoon arvostamisesta oli 3,3 milj. euroa. Kiinteistöjen arvonnousu johtui sekä uusista sopimuksista että kiinteistöjen vajaakäytön laskusta. Spondan sijoituskiinteistösalkussa ei ollut kiinteistöjen tuottovaatimusten laskusta johtuvia arvonnousuja. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden päättyessä 2 684,1 (31.3.2007: 2 251,0) milj. euroa.

Kahdessa kiinteistörahastossa, missä Sponda on vähemmistöosakkaana, tehtiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kiinteistöjen arvostus ulkopuolisten arvioitsijoiden toimesta ja yhteenlaskettu voitto käypään arvoon arvostamisesta oli 9,3 milj. euroa.

### Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center -projektin vaihe, joka käsittää mm. Kaivokadun katutason ja asematunnelin tilojen rakentamisen, valmistui huhtikuussa 2008. Seuraava rakennusvaihe, keskustan huoltotunneliin liittyvien maanalaisten huoltotilojen rakentaminen alkoi alkuvuodesta 2008. 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 odotetusti noin neljäsosa. 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 liikelakiinteistön rakentaminen etenee suunnitelman mukaisesti. Kiinteistön sisätiloja alettiin rakentaa keväällä 2008. Liikerakennuksen kokonaisinvestointi on noin 56 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 21 500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Rakennus on täyteen vuokrattu, ja se valmistuu syksyllä 2008. Kiinteistön päävuokralaisina ovat Altia ja Diacor.

Toimistorakennuksen rakentaminen alkoi Helsingin Sörnäisissä osoitteessa Lautatarhankatu 2. Kohteesta on 51 % vuokrattu ja sen päävuokralaiseksi tulee Tradeka, jonka pääkonttori muuttaa uusiin tiloihin. Hankkeen kokonaisinvestointi on noin 22 milj. euroa, ja kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 9 200 m<sup>2</sup>. Arvioitu valmistumisaika on loppuvuonna 2008.

Sponda ja Sponda Kiinteistöt (ent. Kapiteeli) valittiin huhtikuussa 2006 Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeiden toteuttajiksi. Sponda suunnittelee alueelle 48 000 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, ja rakentamisen arvioidaan alkavan syksyllä 2008.

Vaasan kaupunginhallitus valitsi lokakuussa 2007 Spondan kumppanikseen jatkokehittämään Vaasan käytöstä poistuvan linja-autoaseman paikalle kaavailtua kauppakeskusta. Tavoitteena on, että Sponda ja Vaasan kaupunki suunnittelevat ja kaavoittavat yhteistyössä tontin kauppakeskusta varten. Kaavoitusprosessin jälkeen Sponda ja kaupunki sopivat kaavoitettavan tontin kaupasta. Tontille tavoitellaan n. 40 000 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta sekä lisäksi noin 1 000 autopaikkaa. Kauppakeskus valmistuu aikaisintaan vuonna 2010.

#### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

	31.3.2008	31.12.2007	31.3.2007
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	15,7	19,5	19,5
<i>Lisäykset</i>	0,2	2,6	1,0
<i>Vähennykset</i>	-	-1,7	-1,5
<i>Siirrot sijoituskiinteistöistä/</i>			
<i>sijoituskiinteistöihin</i>	-0,1	-4,2	-3,2
<i>Muut siirrot</i>	-1,4	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,2	-0,5	-0,2
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	14,2	15,7	15,6

#### Vaihto-omaisuuskiinteistöt

	31.3.2008	31.12.2007	31.3.2007
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	37,2	231,1	231,1
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,7	-186,3	-170,7
<i>Lisäykset</i>	51,1	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-7,6	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	89,0	37,2	60,4

#### Sampo Pankin velkomusvaatimus

Helsingin kärjäoikeus 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 kärjäoikeuden päätöksestä 9.2.2007. 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 31.3.2008.

#### 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

	31.3.2008	31.3.2007
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus on annettu</i>	68,4	15,1
<i>Annetut kiinnitykset</i>	103,2	0,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	51,1	143,5
<i>Annetut takaukset</i>	33,0	16,5
<i>Vakuudet yhteensä</i>	187,3	160,2
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	31.3.2008	31.3.2007
<b>Me</b>		
<i>Vuokravastuut</i>	1,9	1,1
<i>Muut vastuut</i>	0,1	0,1
<i>Annetut kiinnitykset</i>	2,7	2,3
<i>Annetut takaukset</i>	0,0	0,0
<i>Korkojohdannaiset</i>	31.3.2008	31.3.2007
<b>Me</b>		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	660,0	555,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	0,9	3,8
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	557,0	557,0
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	8,7	11,2
<i>Korkotermit, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Korkotermit, käypä arvo</i>	-	-

### Konsernin tunnusluvut

	1-3/2008	1-12/2007	1-3/2007
<i>Tulos/osake, €</i>	0,17	1,27	0,58
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	30	32	36
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	197	175	148
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	7,97	8,40	8,10
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,15	0,81	0,34
<i>EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus, €</i>	9,63	10,04	-



## Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	<u>Emoyhtiön omistajien osuus tilikauden tuloksesta</u> Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä
Omavaraisuusaste, %	= 100 X	<u>Oma pääoma</u> Taseen loppusumma - saadut ennakot
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 X	<u>Korollinen vieras pääoma – rahavarat</u> Oma pääoma
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	<u>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.3.</u> Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.3.
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta +/- Varausten muutokset +/- Etuusperusteiset eläkekulut - Kassavirtavaikuttavat rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikuttavat verot <u>Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä</u>
EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.3. + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta <u>syntynyt goodwill-arvo</u> Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.3.

## Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 6,4 milj.euroa tammi-maaliskuussa 2008 (1-12/2007: 24,9 milj.euroa).

## Johdon työsuhde-etuudet

	1-3/2008	1-12/2007	1-3/2007
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,1	2,3	0,4
<i>Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet</i>	-	0,7	0,3
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	-	0,2	-
<i>Yhteensä</i>	1,1	3,2	0,7

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.3.2008 tai 31.12.2007.

Hallituksen jäsenet omistivat 4 600 osaketta ja johtoryhmä 107 981 osaketta 31.3.2008 (31.12.2007: 3 970 ja 31 368 osaketta).

Suomen valtion omistusosuus Spondan osakkeista oli 31.3.2008 34,3 % (31.12.2007: 34,3 %).

### **Osavuositakson jälkeiset tapahtumat**

Sponda 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.