

SPONDA



Osavuosisikatsaus

1.1.–30.9.2015

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa. Spondan toiminnot on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys ja Venäjä. Sijoituskiinteistöt on jaettu kolmeen segmenttiin: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä, Kiinteistösijoitusyhtiöt ja muut.

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUUSTA 2015 (vertailukausi 1.1.-30.9.2014)	3
YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUUSTA 2015 (vertailukausi 1.7.-30.9.2014)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2015	4
LASKENNALLISET VEROVELAT	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ	5
LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.9.2015	6
VUOKRAUSTOIMINTA	7
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	9
RAHAVIRTA JA RAHOITUS	15
HENKILÖSTÖ	15
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	15
KONSERNIRAKENNE	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	16
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	17
SPONDAN JOHTO	17
YMPÄRISTÖVASTUU	17
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	17
NÄKYMÄT VUODELLE 2015	18
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	18
SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-30.9.2015 TAULUKKO-OSA	20
OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT	27

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.2015-30.9.2015

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.1.-30.9.2014)

- Konsernin liikevaihto oli 173,3 (189,4) milj. euroa. Lasku johtui pääosin vuoden 2014 aikana myydyistä kiinteistöistä.
- Nettotuotot olivat 124,4 (135,6) milj. euroa. Lasku johtui edellä mainituista kiinteistöjen myynneistä.
- Liikevoitto oli 130,3 (118,8) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 12,9 (-1,8) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,29 (0,28) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 161,4 (3 122,3) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,71 (4,63) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 86,2 (86,5) %.
- Tulevaisuuden näkymiä tarkennettiin.

YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.7.-30.9.2014)

- Liikevaihto oli 56,7 (63,2) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 42,2 (46,2) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 38,3 (42,2) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 0,5 (0,1) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,10 (0,11) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	56,7	63,2	173,3	189,4	246,7
<i>Nettotuotot, M€</i>	42,2	46,2	124,4	135,6	176,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	38,3	42,2	130,3	118,8	151,7
<i>Tulos/osake, €</i>	0,06	0,07	0,23	0,20	0,24
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,11	0,29	0,28	0,37
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,71	4,63	4,65
<i>Omavaraisuusaste*, %</i>			41,4	40,0	41,0
<i>Korkokatekerroin</i>			3,4	3,3	3,3

*) Kauden 1-9/2014 luku on oikaistu IFRIC 21 Julkiset maksut-tulkinnan käyttöönoton johdosta.

EPRA SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	27,4	26,7	78,7	78,4	101,6
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,10	0,09	0,28	0,28	0,36
<i>Oikaistu operatiivinen tulos, M€</i>	29,1	28,6	82,5	82,2	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,10	0,10	0,29	0,29	0,38
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,58	5,39	5,45
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			4,57	4,50	4,49
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,39	5,58	5,18
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,40	5,59	5,19
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>			13,76	13,49	12,96
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>					17,26
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>					11,96

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Vuokraustoimintamme jatkui vakaana vuoden kolmannella neljänneksellä. Sekä nettotuotot että vuokrausaste olivat hyvällä tasolla kiinteistöjen myynneistä ja markkinan haastavasta tilanteesta huolimatta.

Meillä on nyt rakenteilla kaksi kiinteistökehitysprojektia. Toimistotalo Helsingin Ilmalaan valmistuu kuluvan vuoden lopussa ja kauppakeskus Ratina Tampereelle valmistuu kesällä 2018. Molemmat projektit ovat aikataulussa ja uskon, että niille asetetut kehityskatetavoitteet, 15 %, tullaan saavuttamaan.

Strategiamme toteuttaminen etenee suunnitelman mukaisesti. Lokakuussa allekirjoitimme sopimuksen Certeumin osakkeiden myynnistä. Spondan omistusosuus on 37,9 % Certeumin osakekannasta. Kauppahinta on noin 190 miljoonaa euroa, ja kirjaamme kaupasta noin 7 miljoonan myyntivoiton. Kaupan arvioidaan toteutuvan 16.12. mennessä. Kiinteistöjen ostokysyntä on Suomessa tällä hetkellä vilkasta, ja se tukee kotimaisten kiinteistöjemme strategisia myyntitavoitteita.

NÄKYMÄT VUODELLE 2015

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2015 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2015 olevan 160-166 (aiemmin 158-168) milj. euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2015 97-103 (aiemmin 95-105) milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen

ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

LASKENNALLISET VEROVELAT

Vuonna 2006 tehtyyn portfoliokauppaan liittyvän tarpeettoman alakonsernin purkamisen seurauksena ja osakkeiden hankintamenoissa tapahtuvien muutosten vuoksi laskennallisten verojen määrän ennakoidaan muuttuvan merkittävästi. Laskennallisen veron määrään vaikuttavat mm. kiinteistöjen käypien arvojen kehitys, minkä vuoksi tilinpäätökseen 2015 laskennallisen veron muutoksen määrää tilikauden päättyessä ei voida ennustaa tarkasti. Sponda ennakoi, että tilinpäätökseen 2015 kirjattava laskennallisen verovelan pienentyminen on noin 110—130 milj. euroa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen BKT kasvoi huhti-kesäkuussa 0,2 % ensimmäisestä vuosineljänneksestä. Vuoden takaiseen verrattuna nousua oli 0,1 %. Valtiovarainministeriö ennustaa suhdanteen kääntyvän hieman parempaan vuoden toisella puoliskolla ja Suomen BKT:n kasvavan kuluvana vuonna 0,2 %. Hidas kasvu perustuu nettovientiin ja yksityisen kulutuksen kasvuun. Vuonna 2016 BKT:n ennustetaan kasvavan 1,3 % johtuen erityisesti investointien positiivisesta kehityksestä.

Transaktiomarkkina jatkui vilkkaana kolmannella neljänneksellä, jonka volyymiksi muodostui KTI:n mukaan 1,4 mrd euroa. Transaktiovolyymi kuluvan vuoden osalta on jo 4,07 mrd euroa, joten viime vuoden volyymi 4,34 mrd euroa tullaan ylittämään. Vajaassa kolmanneksessa kaupoista on ollut ulkomainen ostaja. Noin 54 % kaupoista tehtiin pääkaupunkiseudulla.

Heikko taloustilanne, toimistotilojen käytön tehostaminen ja uudistuotanto ovat nostaneet pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöasteetta. Catellan mukaan toimistotilojen vajaakäyttöaste oli vuoden puolivälissä 13,4 %.

Kuluvan vuoden elokuun loppuun mennessä Catellan mukaan pääkaupunkiseudulle oli valmistunut noin 59 000 m² uutta toimistotilaa ja rakenteilla oli saman verran. Liiketilojen rakentaminen on muun muassa Triplan ja Redin kauppakeskusten myötä kovassa kasvussa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote supistuu Suomen Pankin mukaan noin 4 % vuonna 2015. Vuonna 2014 jyrkästi laskenut öljyn hinta noussee lievästi lähivuosina, mutta painaa taloutta vielä ensi vuonna. Vallitseva epävarmuus vähentää investointeja ja nopeasti nousseet hinnat haittaavat kulutusta. Jännitteet Itä-Ukrainassa, pakotteet ja epäselvät näkymät talouden ja kaupan rajoitustoimien kehityksestä aiheuttavat edelleen epävarmuutta.

Transaktiomarkkina piristyi selvästi edellisestä neljänneksestä – volyymi nousi 42,5 %. CBRE:n tietojen mukaan kolmannen neljänneksen volyymi oli n. 0,9 mrd dollaria ja syyskuun lopun volyymi oli n. 2 mrd dollaria. Volyymi on kuitenkin noin 30 % alempi kuin vuosi sitten. Toimistojen osuus volyymistä oli 54 % ja ulkomaisten ostajien osuus volyymistä oli 27 %.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste jatkoi nousua kolmannellakin vuosineljänneksellä ja oli arviolta 17,6 %. A-luokan tilojen vajaakäyttöaste oli 26,8 % ja B-luokan vastaavasti 13,6 %.

Kolmannella neljänneksellä Moskovaan valmistui noin 0,24 miljoonaa neliometriä uutta toimistotilaa. Useat rakennusprojektit ovat viivästyneet ja koko kuluvan vuoden kokonaismääräksi ennakoidaan nyt 0,8 miljoonaa neliometriä, mikä on lähes puolet alkuvuoden arvioista.

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.9.2015

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-syyskuussa 2015 olivat 124,4 (135,6) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 66 %, kauppakeskusten 21 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 8 %. Syyskuun lopussa Spondalla oli yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Tästä noin 63 % on toimistotilaa, 13 % kauppakeskuksia ja 21 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, millä varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Syyskuun 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa 12,9 (-1,8) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 0,5 (0,1) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti erityisesti Helsingin ydinkeskustan kiinteistöissä lähinnä markkinavuokrien korotusten takia. Lisäksi kiinteistökehityshankkeista kirjautui positiivista arvonmuutosta. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kurssimuutoksista. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€

	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	0,0	0,0	32,2	3,3	15,7
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	-7,4	0,0	-10,0
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	6,7	1,9	9,7	1,9	5,5
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-6,8	-11,5	-27,5	-27,7	-42,0
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	1,9	11,1	20,4	26,5	40,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	1,0	-8,2	-14,3	-15,1	-19,3
Valuuttakurssien muutos	-2,4	4,1	-0,2	5,7	5,9
Sijoituskiinteistöt yhteensä	0,5	-2,6	12,9	-5,3	-3,9
Kiinteistörahastot	0,0	0,7	0,0	-1,9	-1,8
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	2,0	0,0	5,5	5,5
Konserni yhteensä	0,5	0,1	12,9	-1,8	-0,2

Liikearvoa, joka on aikanaan Kapiteeli-kaupan yhteydessä kohdistettu Ratinan kiinteistökehityshankkeeseen, kirjataan kuluksi. Poisto näkyy tuloslaskelmamassa rivillä "Liikearvon poisto". Liikearvo, 12,0 milj. euroa, tulee kokonaisuudessaan poistumaan projektin aikana.

Sponda on määritellyt sijoituskiinteistöjen käyvät arvot yhtiön vakiintuneiden laatimisperiaatteiden mukaisesti. Venäjän taloustilanteen, pakotteiden ja ruplan voimakkaiden kurssimuutosten takia arvostukseen liittyy tavanomaista enemmän epävarmuutta. Epävarmuutta lisää erityisesti vertailukauppojen puute, vuokralaisten kanssa sovittavat muutokset vuokrasopimuksiin ja ruplan yleistymisen sopimusvaluuttana.

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa
M€

Spondan sijoituskiinteistöt yht. 1.1-30.9.2015	Yht.	Toimisto- kiin- teistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	172,6	111,4	34,8	12,6	0,3	13,5
<i>Ylläpitokulut</i>	-47,8	-29,4	-8,0	-5,8	-1,3	-3,4
<i>Nettovuokratuotot</i>	124,8	82,1	26,8	6,8	-1,1	10,1
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2015</i>	3 142,1	1 853,5	726,0	205,1	133,1	224,4
<i>Aktivoidut korot 2015</i>	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
<i>Hankinnat</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	67,3	21,0	5,2	0,5	40,5	0,1
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	8,5	0,0	0,0	-8,5	0,0
<i>Myynnit</i>	-57,8	-18,0	0,0	0,0	0,0	-39,8
<i>Käyvän arvon muutos</i>	12,9	30,2	1,1	-6,6	10,2	-21,9
<i>Siirrot myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin</i>	-3,6	-3,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Sijoituskiinteistöt 30.9.2015</i>	3 161,4	1 891,6	732,3	199,0	175,8	162,7
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,4	1,6	0,2	-3,2	7,7	-9,8
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,4	6,2	5,7	8,3		10,4
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,2					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden kolmannella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m²)	euroa/ m²/kk
<i>Kauden aikana, uudet voimaan tulleet</i>	37	11 161	17,20
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	61	21 123	11,10
<i>Kauden aikana uusitut</i>	34	13 496	17,10

Alkaneet ja päättyneet sopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin segmentteihin eivätkä tiloihin.

Sponda laskee kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä 3,7 (3,8) %, kauppakeskuksissa 1,7 (7,0) %, logistiikkakiinteistöissä 16,2 (-16,7) % ja Venäjän kiinteistöissä -6,9 (-14,2) %. Venäjän like-for-like -lukua on oikaistu valuuttakurssimuutoksilla vastaamaan paremmin todellista muutosta. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	88,0	88,1	87,9	88,5	88,3
<i>Kauppakeskukset</i>	90,6	89,8	90,3	91,2	89,3
<i>Logistiikka, %</i>	67,8	68,6	68,5	64,9	65,6
<i>Venäjä, %</i>	82,3	84,5	90,1	90,4	89,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,2	86,3	86,8	87,0	86,5

Maantieteellinen alue	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	89,3	88,3	88,2	89,3	88,3
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	83,5	83,7	83,6	83,1	83,2
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	91,1	92,3	92,9	93,2	92,2
<i>Venäjä, %</i>	82,3	84,5	90,1	90,4	89,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,2	86,3	86,8	87,0	86,5

Venäjän vuokrausasteen laskuun vaikutti kahden täyteen vuokratun kiinteistön myynti kesäkuun 2015 lopussa.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli syyskuun 2015 lopussa 961,1 (1 055,4) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 830 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 2 887 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,8 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,1 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,1 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,9 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 31 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra- tuotoista
<i>Ammatillinen</i>	6,8
<i>Energia</i>	0,4
<i>Julkinen</i>	12,5
<i>Kauppa</i>	23,5
<i>Koulu</i>	1,3
<i>Logistiikka</i>	3,7
<i>Majoitus</i>	5,7
<i>Media</i>	3,5
<i>Muut palvelut</i>	14,5
<i>Pankki</i>	9,0
<i>Rakennus</i>	3,4
<i>Teollisuus</i>	4,0
<i>Terveystieteet</i>	5,4
<i>Tietoliikenne</i>	5,9
<i>Muut</i>	0,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,1 (4,4) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,0 (4,4) vuotta, kauppakeskusten 5,3 (5,8) vuotta, logistiikkatilojen 3,2 (3,5) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,1 (2,5) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2015	% vuokratuotosta 30.9.2014
1. vuoden sisällä	12,8	12,8
2. vuoden sisällä	18,0	10,1
3. vuoden sisällä	11,3	17,7
4. vuoden sisällä	10,0	8,5
5. vuoden sisällä	6,4	9,7
6. vuoden sisällä	6,2	3,5
6. vuoden jälkeen	22,6	26,5
Toistaiseksi voimassa olevat	12,8	11,4

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit M€

	1.7.- 30.9.2015	1.7.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	225,1	56,4	232,1	237,2
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	0,0	-1,4	0,6	0,6
<i>Tasearvo</i>	0,0	225,1	57,8	231,5	236,6
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>					

Investoinnit M€

	1.7.- 30.9.2015	1.7.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	-65,0	0,0	-65,0	-65,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-6,8	-11,5	-27,5	-27,7	-42,0
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-14,2	-4,4	-39,8	-13,0	-22,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Helsingin Ilmalan ja Lassilan toimistotalojen sekä Tampereen Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan raportoitavia segmenttejä muutettiin vuoden 2015 alusta. Kiinteistörahastot - segmentti lopetettiin 1.1.2015 alkaen. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistösijoitusyhtiöt. Lisäksi raportoidaan Muut-segmentti, mihin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota

erikseen. Muut -segmentin edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

Toimistokiinteistöt

	7-9/15	7-9/14	1-9/15	1-9/14	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	37,4	35,5	111,6	105,5	141,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	28,6	26,1	81,9	76,6	103,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	27,3	25,8	103,5	76,4	112,9
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			5,8	5,9	5,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,0	88,3	88,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 891,6	1 834,7	1 853,5
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			3,6		
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			30,2	6,2	18,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			756 000	769 500	766 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.7.- 30.9.2015	1.7.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	8,4	17,7	15,4	20,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	0,0	-0,3	0,6	0,7
<i>Tasearvo</i>	0,0	8,4	18,0	14,8	19,9
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	-65,0	0,0	-65,0	-65,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-3,1	-9,4	-21,4	-22,6	-34,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,6	-0,3	0,4	-2,3	-2,1

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2015	% vuokratuotosta 30.9.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	11,4	11,0
<i>2. vuoden sisällä</i>	20,7	9,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,6	20,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	10,1	9,1
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,4	8,6
<i>6. vuoden sisällä</i>	3,8	3,8
<i>6. vuoden jälkeen</i>	19,9	22,1
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	16,1	15,5

Kauppakeskukset

	7-9/15	7-9/14	1-9/15	1-9/14	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	11,6	11,3	34,8	34,2	45,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	9,1	8,8	26,8	26,4	35,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	6,9	7,6	25,7	25,2	36,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			4,8	4,6	4,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			90,6	89,3	91,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			732,3	721,3	726,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			1,1	0,9	3,8
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			152 000	151 000	151 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.7.- 30.9.2015	1.7.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-3,3	-1,6	-5,2	-2,9	-4,7
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2015	% vuokratuotosta 30.9.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	7,5	6,6
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,1	7,6
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,0	10,1
<i>4. vuoden sisällä</i>	6,7	8,3
<i>5. vuoden sisällä</i>	3,6	6,6
<i>6. vuoden sisällä</i>	16,2	1,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	42,3	56,0
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	4,6	3,7

Logistiikkakiinteistöt

	7-9/15	7-9/14	1-9/15	1-9/14	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	4,3	9,0	12,6	26,8	30,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	2,5	5,9	6,8	17,1	18,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	-3,3	5,4	-0,1	13,3	11,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			4,4	4,1	4,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			67,8	65,6	64,9
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			199,0	207,7	205,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-6,6	-2,6	-6,0
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			240 000	248 500	248 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.7.- 30.9.2015	1.7.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	216,7	0,0	216,7	216,7
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	216,7	0,0	216,7	216,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,1	-0,5	-0,5	-1,6	-2,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	1,1	0,0	1,1	1,1

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2015	% vuokratuotosta 30.9.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	16,6	17,8
<i>2. vuoden sisällä</i>	9,3	13,5
<i>3. vuoden sisällä</i>	8,6	7,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	11,8	4,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	13,2	11,0
<i>6. vuoden sisällä</i>	5,8	13,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	13,5	17,7
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	21,2	14,7

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli syyskuun 2015 lopussa 175,8 milj. euroa. Maa-alueiden osuus oli 53,8 milj. euroa ja loput 122,0 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Tammi-syyskuussa Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 39,8 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa 14,2 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen sekä Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015 uudisrakennus Valo-Ratinan maanrakennustöillä, ja kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu noin 44,7 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen ennakkovuokrausaste on n. 30 %.

Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa. Toimistokokonaisuus on täyten vuokrattu.

Venäjä

	7-9/15	7-9/14	1-9/15	1-9/14	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	3,2	5,6	13,5	17,1	22,2
<i>Nettotuotto, M€</i>	2,4	4,0	10,1	12,1	15,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	0,5	-0,7	-14,7	0,4	-10,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			4,8	7,2	6,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			82,3	89,4	90,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			162,7	238,4	224,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-21,9	-9,9	-23,8
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			34 500	44 500	44 500

Ruflan arvon voimakas heikkeneminen vaikuttaa Venäjällä vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Nykyisessä markkinatilanteessa Sponda on joutunut neuvottelemaan väliaikaisista vuokranalennuksista useiden vuokralaisten kanssa. Neuvottelut koskevat erityisesti dollarisidonnaisia vuokria.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.7.- 30.9.2015	1.7.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	38,7	0,0	0,0
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	0,0	-1,1	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	39,8	0,0	0,0
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	0,0	0,0	-0,1	-0,5	-0,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

*) Sisältää myyntikulut

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimuskanta eräännty seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2015	% vuokratuotosta 30.9.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	34,1	29,9
<i>2. vuoden sisällä</i>	22,7	13,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	16,8	24,2
<i>4. vuoden sisällä</i>	16,6	7,2
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,8	20,0
<i>6. vuoden sisällä</i>	0,0	0,0
<i>6. vuoden jälkeen</i>	3,0	4,9
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

Kiinteistösijoitusyhtiöt

Lokakuun 14. päivä Sponda tiedotti allekirjoittaneensa Certeumin osakkeiden kauppaa koskevan sopimuksen Tungsten Investment S.à r.l:n kanssa, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta. Spondan osakkeista saama kauppahinta on noin 190 milj. euroa, ja kaupan myyntivoitto on noin 7 milj. euroa. Kauppahintaa voidaan tarkistaa tavanomaisten ehtojen mukaisesti. Kaupan odotetaan toteutuvan 16.12.2015 mennessä, ja toteutuminen on ehdollinen kilpailuviranomaisten hyväksynnälle.

Spondan osuus Certeum Oy:n kauden 1.1.-30.9.2015 tuloksesta oli 10,2 milj. euroa ja kauden 1.7.-30.9.2015 osuus tuloksesta oli 3,4 milj. euroa. Jos Certeumin osakkeiden kauppaa toteutuu, Spondalle ei kerry tulosta osakkuusyhtiöistä 30.9.2015 jälkeen.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall –kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus oli n. 19,4 milj. euroa syyskuun 2015 lopussa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liikelakiinteistöihin ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Spondan sijoitus rahastoon oli 2,0 milj. euroa 30.9.2015.

RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 77,3 (92,8) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -18,5 (46,1) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -61,8 (-39,3) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -36,8 (-44,3) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy katsauskaudella johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta 0,0 (-4,6) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,5 (0,2) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.9.2015 oli 41,4 (40,0) % ja nettovelkaantumisaste 119,4 (121,9) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 724,7 (1 831,6) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,3 (1,6) vuotta. Keskikorko oli 2,9 (2,8) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 86 (76) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,3 (2,2) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,4 (3,3).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui syyskuun 2015 lopussa yhteensä 275 milj. euron syndikoiduista lainoista, 544 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 266 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 640 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 179,1 milj. euroa eli 5,2 % konsernin taseesta.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 103 (122) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 94 (112). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.9.2015 yhteensä 105 (103) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 96 (93). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-syyskuussa 2015 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -16,1 (-16,5) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa -5,2 (-5,5) milj. euroa.

VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen. Spondan henkilöstöllä on mahdollisuus osallistua vuosittain osakeohjelmaan, jonka kohderyhmään kuuluvat kaikki konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat Spondan pitkän aikavälin osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään.

Spondalla on edellisten lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2013—2015, 2014-2016 ja 2015-2017. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2013-31.12.2015, 1.1.2014-31.12.2016 ja 1.1.2015-31.12.2017 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina sekä kiinteistöjen myynnit.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä viisi henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 20.3.2012, 1.2.2013, 1.11.2013, 5.2.2014 ja 5.2.2015.

KONSERNIRAKENNE

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluu Spondan kiinteistörahastojen hallinnointiyhtiöt ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi oli 3,81 euroa tammi-syyskuussa 2015. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,57 euroa ja alin 3,29 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 94,6 milj. kappaletta 360,8 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.9.2015 oli 3,49 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 988,5 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2015 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen myös päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Yhtiöllä oli 30.9.2015 yhteensä 9 619 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	33 355 211	11,8
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	141 504 590	50,0
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	33 602 672	11,9
<i>Kotitaloudet</i>	22 074 877	7,8
<i>Yritykset yhteensä</i>	47 003 138	16,6
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 311 043	1,2
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 223 931	0,8
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 2.10.2015: APG Asset Management N.V. ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,98 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Spondan hallituksessa on seitsemän jäsentä: Kaj-Gustaf Bergh (puheenjohtaja), Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma (varapuheenjohtaja) ja Raimo Valo.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Paul Hartwall ovat riippumattomia yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka kestävällä toimikaudella KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö

KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Lasse Holopainen, ja varatilintarkastajaksi KHT Petri Kettunen.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Raimo Valo (varapuheenjohtaja), Paul Hartwall (jäsen) ja Juha Laaksonen (jäsen).

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Kaj-Gustaf Bergh (puheenjohtaja), Christian Elfving (varapuheenjohtaja) ja Leena Laitinen (jäsen).

SPONDAN JOHTO

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä kuusi henkilöä.

Spondan talous- ja rahoitusjohtaja ja johtoryhmän jäsen Niklas Nylander aloitti tehtävässään 19.10.2015.

YMPÄRISTÖVASTUU

Ympäristövastuu on yksi Spondan strateginen painopistealue. Spondan ympäristövastuun päätavoitteet liittyvät kiinteistöjen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, veden kulutuksen pienentämiseen sekä jätteen hyötykäyttöasteen maksimointiin ja kierrätysasteen nostamiseen. Yhteistyössä asiakkaiden kanssa Sponda pyrkii vähentämään kiinteistöjen käytön aikaisia ympäristövaikutuksia. Uudis- ja korjausrakentamisessa Sponda huomioi kestävän kehityksen periaatteet toteuttamalla hankkeet kansainvälisten ympäristöluokitusten mukaisesti.

Spondan ympäristöstrategian mukaisesti kaikille merkittävälle uudiskohteille haetaan ympäristösertifiointi. Sponda Oyj:n omistamalle, keväällä 2015 valmistuneelle Estradi-toimistotalolle on myönnetty LEED® Platina -ympäristösertifikaatti. LEED®-platina on ympäristöjärjestelmän korkein taso. Estradi täyttää sertifiointin kriteerit selkeästi. Jo toimistotalon suunnittelussa ja rakentamisessa korostuivat energiatehokkuus ja ympäristöä säästävät ratkaisut. Estradin noin 5 700 bruttoneliön rakennus sai sertifiointissa erityisen hyvän arvion tehokkaasta energian käytöstä sekä sijainnista. Toimistotalon katolla on aurinkosähköpaneelit, jotka tuottavat kiinteistöön energiaa. Aurinkopaneelien lisäksi kattopinnoilla on käytetty aurinkosäteilyä heijastavaa kermiä. Työtiloissa on käytössä ARE Sensus -talotekniikkajärjestelmä, jossa lämmitys ja jäähdytys hoituvat säteilytekniikkaan perustuvalla Sensus-paneelilla. Energiatehokkuuden lisäksi järjestelmä takaa tilojen käyttäjille miellyttävän sisäilmaston vähentämällä jäähdytetyissä rakennuksissa koettuja veto-ongelmia. Estradi sijaitsee Helsingin Lassilassa, ja toimistotalon päävuokralainen on Kone Hissit Oy.

Sponda jatkaa parhaiden kiinteistöalan yritysten joukossa kansainvälisessä vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa. Sponda sai tutkimuksessa jo kolmatta vuotta peräkkäin Green Star -tunnustuksen. Spondan pistemäärä tutkimuksessa nousi viime vuodesta 17 %, mikä on tulosta Spondan energiatehokkuusohjelman saavutuksista sekä jätteiden kierrätyksen lisäämisestä kiinteistöissä. Myös energiatietojen ulkopuolinen varmentaminen nosti uskottavuutta Spondan energiatehokkuusohjelman tuloksiin ja sitä kautta Spondan yleispistemäärää vertailussa.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen ja Venäjän talouden kehitykseen.

Venäjällä kyseiset riskit liittyvät vuokralaisten maksukyvyyn heikkenemiseen ja taloudellisen vuokrausasteen laskuun. Venäjän valuutan heikentyminen voi aiheuttaa vuokralaisten maksukyvyttömyyttä ja kiinteistöjen arvojen laskua. Liiketoiminta Venäjällä aiheuttaa Spondalle valuuttakurssiriskejä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka vaikuttavat negatiivisesti yhtiön tulokseen. Venäjän markkinoiden epävarma tilanne voi hidastaa Spondan Venäjän kiinteistöjen myyntiä vuonna 2015.

Suomen talouden heikko kehitys voi aiheuttaa nettotuottojen laskua ja vuokralaisten maksukyvyttömyyttä.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisin riski liittyy tilojen vuokrauksen onnistumiseen.

NÄKYMÄT VUODELLE 2015

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2015 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2015 olevan 160-166 (aiemmin 158-168) milj. euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2015 97-103 (aiemmin 95-105) milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda ilmoitti 14.10.2015 allekirjoittaneensa Spondan omistamien Certeum Oy:n osakkeiden kauppaa koskevan sopimuksen Tungsten Investment S.à r.l:n kanssa, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta. Spondan osakkeista saama kauppahinta on noin 190 milj. euroa, ja kaupan myyntivoitto on noin 7 milj. euroa. Kauppahintaa voidaan tarkistaa tavanomaisten ehtojen mukaisesti. Kaupan odotetaan toteutuvan 16.12.2015 mennessä, ja toteutuminen on ehdollinen kilpailuviranomaisten hyväksynnälle.

Certeum perustettiin vuonna 2014 olennaisena osana Spondan uutta fokusoituneempaa strategiaa yhteisjärjestelyssä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varman, Valtion Eläkerahaston, Sponda Fund I:n, Sponda Fund II:n ja Sponda Fund III:n kanssa, jolloin osapuolet sopivat uuden logistiikka- ja teollisuuskiinteistösiirtoihin erikoistuneen yhtiön perustamisesta. Yhtiön perustamisen yhteydessä Sponda tiedotti aikeistaan vähentää omistusosuuttaan tulevaisuudessa, ja nyt sovittu kauppa on Spondan ilmoituksen ja strategian mukainen.

Sponda allekirjoitti 2.11.2015 kolmen pankin kanssa 80 milj. euron syndikoidun luottolimiittisopimuksen. Syndikoitu luottolimiitti on 5-vuotinen. Sopimuksen ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatekertoimeen. Luottojärjestely on vakuudeton. Syndikoidun luottolimiitin pääjärjestäjinä toimivat Pohjola Pankki, Nordea Pankki Suomi Oyj ja Danske Bank. Pohjola Pankki oli järjestelyn koordinaattori ja toimii myös laina-ajan agenttina.

3.11.2015
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653 ja
yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020 431 3454
tai 040 527 4462.

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Tiedotusvälineet

www.sponda.fi

SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-30.9.2015 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma
M€

	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	56,6	61,5	173,0	184,3	241,4
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	0,0	1,6	0,0	4,8	4,9
	56,7	63,2	173,3	189,4	246,7
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-14,5	-16,8	-48,9	-53,0	-69,8
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	0,0	-0,2	0,0	-0,8	-0,8
	-14,5	-17,1	-48,9	-53,7	-70,6
Nettotuotot	42,2	46,2	124,4	135,6	176,0
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,0	-1,5	0,6	0,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,5	0,1	12,9	-1,8	-0,2
<i>Liikearvon poisto</i>	-2,6	0,0	-2,6	0,0	0,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	1,8	2,6	1,9	2,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvomuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,5	-0,6	-1,7	-1,5	-2,2
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,7	-4,9	-14,4	-15,0	-19,9
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	3,4	0,0	10,2	0,0	-3,5
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,1	0,8	0,2	0,3
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,1	-0,6	-0,5	-1,3	-1,5
Liikevoitto	38,3	42,2	130,3	118,8	151,7
<i>Rahoitustuotot</i>	-0,6	0,5	5,4	10,2	18,2
<i>Rahoituskulut</i>	-12,4	-14,9	-42,2	-54,5	-74,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-13,0	-14,4	-36,8	-44,3	-55,9
<i>Voitto ennen veroja</i>	25,3	27,8	93,4	74,5	95,7
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,3	-0,5	-1,7	-1,7	-1,8
<i>Laskennalliset verot</i>	-7,1	-5,4	-22,5	-12,5	-20,4
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tuloverot yhteensä	-7,3	-6,0	-24,3	-14,2	-22,2
Katsauskauden voitto	18,0	21,8	69,2	60,3	73,6
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	18,0	21,8	69,2	60,3	73,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,06	0,07	0,23	0,20	0,24

Konsernin laaja tuloslaskelma M€

	7-9/15	7-9/14	1-9/15	1-9/14	1-12/14
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	18,0	21,8	69,2	60,3	73,6
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>					
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	0,3	0,0	0,4	0,0	-1,4
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-1,6	-3,7	4,5	-15,4	-15,6
<i>Muuntoerot</i>	-0,1	-0,4	0,3	-0,3	-3,3
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	0,5	1,0	-1,5	3,5	5,2
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	-0,9	-3,1	3,7	-12,2	-15,1
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-0,9	-3,1	3,7	-12,2	-15,3
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	17,1	18,8	72,9	48,0	58,3
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	17,1	18,8	72,9	48,0	58,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 161,4	3 122,3	3 142,1
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	21,4	18,6	18,6
<i>Osuudet osakkuusyrityksissä</i>	0,0	174,6	171,6
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,1	12,9	13,2
<i>Liikearvo</i>	12,0	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	2,5	3,0	2,9
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	2,2	3,7	2,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	24,7	25,8	25,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 240,1	3 378,2	3 393,0
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,7	7,8	7,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	10,4	23,7	28,0
<i>Rahavarat</i>	17,6	117,8	20,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	35,7	149,4	56,2
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	185,1	0,0	0,0
Varat yhteensä	3 461,0	3 527,6	3 449,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-31,1	-33,8	-35,1
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,1	2,0	0,4
<i>Kertyneet voittovarot</i>	660,6	637,4	645,5
	1 428,6	1 404,5	1 409,7
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8

Oma pääoma yhteensä	1 430,4	1 406,2	1 411,5
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	217,9	189,7	194,5
<i>Varaukset</i>	0,0	1,1	1,1
<i>Korolliset velat</i>	1 389,4	1 301,0	1 169,5
<i>Muut velat</i>	38,4	44,8	48,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 645,6	1 536,5	1 413,6
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	335,3	530,6	561,7
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	49,7	54,2	62,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	385,0	584,8	624,1
Velat yhteensä	2 030,6	2 121,3	2 037,7
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 461,0	3 527,6	3 449,2

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	69,2	60,3	73,6
<i>Oikaisut</i>	42,0	65,4	87,0
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	3,3	8,1	7,6
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,5	0,8
<i>Maksetut korot</i>	-32,5	-37,9	-51,0
<i>Muut rahoituserät</i>	-3,4	-2,0	-2,5
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-1,6	-1,6	-1,9
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	77,3	92,8	113,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-69,6	-70,3	-94,1
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-2,2	-5,4	-5,4
<i>Investoinnit osuuksiin osakkuusyhtiöissä</i>	-	-46,1	-47,7
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,2	-2,3	-2,7
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	53,6	101,6	105,8
<i>Kiinteistörahastojen myynnit</i>	-	68,2	77,3
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	-	0,4	0,4
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-18,5	46,1	33,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	320,0	15,1	265,3
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-344,4	-25,7	-341,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	16,4	22,3	-8,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	0,0	0,0	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-53,8	-51,0	-51,0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-61,8	-39,3	-141,5
<i>Rahavarojen muutos</i>	-3,1	99,6	5,6
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	20,3	18,8	18,8
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,3	-0,5	-4,0
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	17,6	117,8	20,3

**Laskelma oman pääoman muutoksista
M€**

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2014</i>	111,0	159,4	433,8	-21,5	0,7	94,0	1,9	628,1	1 407,5	1,8	1 409,3
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								60,3	60,3	0,0	60,3
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-12,3					-12,3	0,0	-12,3
<i>Muuntoerot</i>							0,1		0,1	0,0	0,1
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-12,3			0,1	60,3	48,0	0,0	48,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-51,0	-51,0	0,0	-51,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-51,0	-51,0	0,0	-51,0
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1	0,0	-0,1
<i>Oma pääoma 30.9.2014</i>	111,0	159,4	433,8	-33,8	0,7	94,0	2,0	637,4	1 404,5	1,8	1 406,2

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2015</i>	111,0	159,4	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1 409,7	1,8	1 411,5
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								69,2	69,2	0,0	69,2
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>				0,4					0,4	0,0	0,4
<i>Rahavirran suojaukset</i>				3,6					3,6	0,0	3,6
<i>Muuntoerot</i>							-0,2		-0,2	0,0	-0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				3,9			-0,2	69,2	72,9	0,0	72,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Muutos</i>								-0,3	-0,3	0,0	-0,3
<i>Oma pääoma 30.9.2015</i>	111,0	159,4	433,8	-31,1	0,7	94,0	0,1	660,6	1 428,6	1,8	1 430,4

OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS:n mukaan edellyttää yhtiön johdon arvioiden ja oletusten käyttämistä, mikä vaikuttaa taseen varojen ja velkojen sekä tuottojen ja kulujen määriin. Vaikka arviot perustuvat yhtiön johdon tämänhetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat käytetyistä arvioista.

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

IFRIC 21 Julkiset maksut

Konsernissa on sovellettu IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkintaa 1.1.2015 alkaen. Tulkinta tarkensi julkisten maksujen kirjanpito käsittelyä vuoden 2014 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Tulkinnan johdosta kiinteistöveroihin liittyvät velat kirjataan silloin, kun lainsäädännössä määritelty maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. Tulkinta otettiin käyttöön takautuvasti ja vertailukauden luvut on oikaistu vastaavasti. Tulkinnalla ei ollut olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.

IFRIC 21 Julkiset maksut-tulkinnan käyttöönoton vaikutukset:

M€	
<i>Vaikutus varoihin</i>	
<i>Raportoidut myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä 30.9.2014</i>	20,4
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 30.9.2014</i>	3,3
<i>Oikaistut myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä 30.9.2014</i>	23,7
<i>Raportoidut myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä 31.12.2014</i>	28,0
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.12.2014</i>	0,0
<i>Oikaistut myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä 31.12.2014</i>	28,0
M€	
<i>Vaikutus velkoihin</i>	
<i>Raportoidut ostovelat ja muut velat yhteensä 30.9.2014</i>	50,8
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 30.9.2014</i>	3,3
<i>Oikaistut ostovelat ja muut velat yhteensä 30.9.2014</i>	54,2
<i>Raportoidut ostovelat ja muut velat yhteensä 31.12.2014</i>	62,4
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.12.2014</i>	0,0
<i>Oikaistut ostovelat ja muut velat yhteensä 31.12.2014</i>	62,4

%	
<i>Vaikutus tunnuslukuihin</i>	
<i>Raportoitu omavaraisuusaste 30.9.2014</i>	40,1
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 30.9.2014</i>	0,0
<i>Oikaistu omavaraisuusaste 30.9.2014</i>	40,0
<i>Raportoitu omavaraisuusaste 31.12.2014</i>	41,0
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.12.2014</i>	0,0
<i>Oikaistu omavaraisuusaste 31.12.2014</i>	41,0

IFRIC 21 Julkiset maksut- tulkinnan käyttöönotto ei vaikuttanut omaan pääomaan.

Segmentti-informaatio

Sponda -konsernin raportoitavia segmenttejä muutettiin vuoden 2015 alusta lukien. Spondan raportoitavat segmentit ovat 1.1.2015 alkaen:

- Toimistokiinteistöt, joka vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Kauppakeskukset, joka vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Logistiikka, joka vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Kiinteistökehitys, joka vastaa uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta;
- Venäjä, joka vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä; ja
- Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti, joka muodostuu sijoituksista osakkuusyhtiö Certeumiin sekä sijoituksista First-kiinteistörahastoon ja Russia Invest-kiinteistösijoitusyhtiöön. Vuoden 2014 loppuun saakka sijoitukset Firstiin ja Russia Investiin esitettiin osana Kiinteistörahastot-segmenttiä ja sijoitukset osakkuusyhtiö Certeumiin osana Muut-segmenttiä. Edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.
- Muut, johon sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Kiinteistörahastot-segmentti on lopetettu 1.1.2015 alkaen. Sitä ei tulla raportoimaan erikseen vertailukaudelta ja Muut-segmentin edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2014.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-9/2015</i>	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	111,6	34,8	12,6	0,9	13,5	0,0	0,0	173,3
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-29,7	-8,0	-5,8	-2,1	-3,4	0,0	0,0	-48,9
Nettotuotot	81,9	26,8	6,8	-1,2	10,1	0,0	0,0	124,4
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	0,0	0,0	0,0	-1,1	0,0	-0,1	-1,5
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	2,6
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	30,2	1,1	-6,6	10,2	-21,9	0,0	0,0	12,9
<i>Liikearvon poisto</i>	0,0	0,0	0,0	-2,6	0,0	0,0	0,0	-2,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,0	-2,1	-1,0	-3,1	-1,9	0,0	-0,1	-16,1
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,2	0,0	10,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,1	0,7	0,0	0,0	0,1	0,0	0,4
Liikevoitto	103,5	25,7	-0,1	5,9	-14,7	10,2	-0,2	130,3
<i>Investoinnit</i>	21,0	5,2	0,5	40,5	0,1	2,7	0,3	70,3
<i>Segmentin varat</i>	1 897,9	732,3	199,0	187,8	162,7	202,9	78,4	3 461,0
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	3,6					181,5		185,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,0	90,6	67,8		82,3			86,2

Tuloslaskematiedot 1-9/2014	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	105,5	34,2	26,8	1,0	17,1	0,0	4,8	189,4
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-28,9	-7,8	-9,7	-1,7	-5,0	0,0	-0,8	-53,7
Nettotuotot	76,6	26,4	17,1	-0,6	12,1	0,0	4,0	135,6
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	0,0	0,0	1,9
<i>Arvonalennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	6,2	0,9	-2,6	0,1	-9,9	0,0	3,6	-1,8
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,3	-1,9	-1,0	-2,2	-1,8	0,0	-3,3	-16,5
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,8	-0,3	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	-1,1
Liikevoitto	76,4	25,2	13,3	-0,7	0,4	0,0	4,3	118,8
<i>Investoinnit</i>	89,9	2,9	0,5	11,8	0,5	5,5	48,3	159,4
<i>Segmentin varat</i>	1 837,4	721,3	207,7	134,7	238,4	193,2	194,8	3 527,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,3	89,3	65,6		89,4			86,5

Konsernin tunnusluvut

	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
<i>Tulos/osake, €</i>	0,06	0,07	0,23	0,20	0,24
<i>Omavaraisuusaste*, %</i>			41,4	40,0	41,0
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			119,4	121,9	121,2
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,71	4,63	4,65
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,11	0,29	0,28	0,37

*) Kauden 1-9/2014 luku on oikaistu IFRIC 21 Julkiset maksut-tulkinnan käyttöönoton johdosta.

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q3/2015	Q2/2015	Q1/2015	Q4/2014	Q3/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	56,7	59,4	57,2	57,3	63,2
<i>Nettotuotot, M€</i>	42,2	42,5	39,6	40,4	46,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	0,5	22,3	-9,9	1,6	0,1
<i>Liikevoitto, M€</i>	38,3	64,4	27,6	32,9	42,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-13,0	-11,2	-12,6	-11,7	-14,4
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	18,0	39,9	11,3	13,3	21,8
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 161,4	3 143,2	3 136,1	3 142,1	3 122,3
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 430,4	1 413,2	1 369,8	1 411,5	1 406,2
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 724,7	1 768,6	1 775,2	1 731,2	1 831,6
<i>Tulos/osake, €</i>	0,06	0,14	0,04	0,04	0,07
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,11	0,08	0,09	0,11
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,58	5,47	5,30	5,45	5,39
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	86,2	86,3	86,8	87,0	86,5

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) M€

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eriä. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista. Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiivisen tuloksen sekä operatiivisen tuloksen/osake. Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja – tappioilla, liikearvon arvonalentumisilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiö katsoo olevan ei-operatiivisia eriä.

EPRA Earnings-tunnuslukuun sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla sekä laskennallisilla veroilla.

EPRA Earnings-tunnusluku on alla esitetty kahdella tavalla laskettuna.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)
M€

	7-9/15	7-9/14	1-9/15	1-9/14	1-12/14
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	18,0	21,8	69,2	60,3	73,6
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	0,6	1,9	-12,1	7,3	11,6
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	0,0	0,0	1,5	-0,6	-0,6
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	0,0	-1,8	-2,6	-1,9	-2,0
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>+/- (v) Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	2,6	0,0	2,6	0,0	0,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,9	1,2	0,0	4,6	7,6
<i>+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	5,4	3,6	20,2	8,8	11,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	27,4	26,7	78,7	78,4	101,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,10	0,09	0,28	0,28	0,36
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>					
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	1,7	1,9	3,8	3,7	7,1
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	29,1	28,6	82,5	82,2	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,10	0,10	0,29	0,29	0,38

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) voidaan laskea myös tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) M€	7-9/15	7-9/14	1-9/15	1-9/14	1-12/14
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Nettotuotot</i>	42,2	46,2	124,4	135,6	176,0
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	2,0	0,0	5,5	5,5
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,2	-5,5	-16,1	-16,5	-22,1
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	4,5	-0,4	12,8	-1,1	2,1
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	41,5	42,3	121,1	123,5	161,6

+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-12,1	-13,2	-36,8	-39,7	-51,1
-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,3	-0,5	-1,7	-1,7	-1,8
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-1,7	-1,9	-3,8	-3,7	-7,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	27,4	26,7	78,7	78,4	101,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,10	0,09	0,28	0,28	0,36
Yhtiökohtaiset oikaisut:					
(a) Operatiiviset laskennalliset verot	1,7	1,9	3,8	3,7	7,1
Oikaistu operatiivinen tulos	29,1	28,6	82,5	82,2	108,7
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,10	0,10	0,29	0,29	0,38

Sijoituskiinteistöt M€

	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 142,1	3 253,3	3 253,3
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,0	65,0	65,0
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	67,3	40,6	64,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-57,8	-231,5	-236,6
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	0,5	0,2	0,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	12,9	-5,3	-3,9
Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-3,6	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 161,4	3 122,3	3 142,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	3,6	0,0	0,0

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-syyskuussa 2015 olivat 124,4 (135,6) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 66 %, kauppakeskusten 21 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 8 %. Kesäkuun lopussa Spondalla oli yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Tästä noin 63 % on toimistotilaa, 13 % kauppakeskuksia ja 21 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

Syyskuun 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa 12,9 (-1,8) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 0,5 (0,1) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti erityisesti Helsingin ydinkeskustan kiinteistöissä lähinnä markkinavuokrien korotusten takia. Lisäksi kiinteistökehityshankkeista kirjautui positiivista arvonmuutosta. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kurssimuutoksista. Erittely

käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa ”Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta”.

Merkittävimmät investointisitoumukset

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015 uudisrakennus Valo-Ratinan maanrakennustöillä, ja kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu noin 44,7 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen ennakkovuokrausaste on n. 30 %.

Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa. Toimistokokonaisuus on täyteen vuokrattu.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,2	12,5	12,5
<i>Lisäykset</i>	0,1	0,5	0,9
<i>Vähennykset</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,1	-0,2	-0,2
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,1	12,9	13,2

Vaihto-omaisuuskiinteistöt M€

	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,1	0,0	0,0
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,7	7,8	7,8

Vastuusitoumukset

<i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</i>	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
M€			
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	179,1	179,9	179,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	312,1	312,1	312,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	20,0	19,5	19,6

Vakuudet yhteensä	332,0	331,6	331,7
Vuokra- ja muut vastuut	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
M€			
Vuokravastuut	102,1	127,0	126,0
Annetut kiinnitykset	24,2	3,7	3,7
Annetut takaukset ja talletusvakuudet	2,3	2,6	2,8
Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin	6,6	9,3	9,3
Korkojohdannaiset	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
M€			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	655,0	615,0	655,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-37,3	-42,6	-42,6
Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	150,0	150,0	150,0
Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo	-0,3	-0,4	-0,5
Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo	513,3	554,2	593,9
Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo	1,0	1,0	1,0
Valuuttajohdannaiset	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
M€			
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	6,9	8,7	8,7
Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo	0,0	0,0	0,0
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	-	8,7	4,6
Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo	-	-0,2	0,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
M€			
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*	72,4	187,4	187,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*	-3,2	0,4	-4,7

*Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääraisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa. Suojattuihin lainoihin ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Suojattujen lainojen realisoitumaton kurssiero on vastakkaismerkkinen suojaavien koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon kanssa.

Kaikki johdannaisopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

<i>Johdon työsuhde-etuudet, M€</i>	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,2	1,5	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,7	0,6	0,9
<i>Yhteensä</i>	1,9	2,2	2,8

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat:

<i>M€</i>	Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat
<i>Certeum Oy</i>	0,1	-	0,1	0,0
<i>Yhteensä</i>	0,1	-	0,1	0,0

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot} - \text{verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &-/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{ Liikearvon kohdistus} \\ &+ \text{ Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{ Varausten muutokset} \\ &+/- \text{ Etuuspohjaiset eläkekulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikutteiset verot} \\ &+/- \text{ Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja} \\ &\text{rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja} \\ &\text{laskennalliset verot} \end{aligned}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	$\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto} + \text{Rahoitusinstrumenttien käypä arvo} + \text{Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja}$

poistoerosta syntynyt
laskennallinen verovelka
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt
goodwill-arvo

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

EPRA Net Initial Yield (NYI),
alkutuotto, %

=

Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto
Sijoituskiinteistöt
- Kehityskohteet
+ Arvioidut ostajan kulut

EPRA "topped up" NYI, (oikaistu
alkutuotto), %

=

Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto
+ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms
Sijoituskiinteistöt
- Kehityskohteet
+ Arvioidut ostajan kulut