



Q3

## OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2017

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa.

Spondan raportoitavat segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus sekä Muut. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä nykyinen Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

## SISÄLLYSLUETTELO

Sponda Oyj:n OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2017:.....	3
YHTEENVETO TAMMI–SYYSKUUSTA 2017 (vertailukausi 1.1.–30.9.2016) .....	3
YHTEENVETO HEINÄ–SYYSKUUSTA 2017 (vertailukausi 1.7.–30.9.2016) .....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT.....	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT.....	3
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN .....	3
NÄKYMÄT VUODELLE 2017 .....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	4
KONSERNIN TULOS TAMMI–SYYSKUU 2017.....	4
KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–30.9.2017 .....	4
VUOKRAUSTOIMINTA.....	5
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT .....	6
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET .....	7
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT .....	8
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT.....	8
KONSERNIRAKENNE .....	9
YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS.....	9
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT .....	9
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT .....	10
SPONDAN JOHTO .....	10
HENKILÖSTÖ.....	10
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT .....	10
YMPÄRISTÖVASTUU.....	10
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUKSET.....	11
NÄKYMÄT VUODELLE 2017 .....	11
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT .....	11
SPONDA OYJ osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2017 TAULUKKO-OSA.....	13
EPRA-tunnusluvut .....	19
OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT .....	21
Tunnuslukujen laskentakaavat ja ESMA ohjeistuksen mukaisissa vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyjä ja siltalaskelmia .....	26

## SPONDA OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2017:

### YHTEENVETO TAMMI–SYYSKUUSTA 2017 (VERTAILUKAUSI 1.1.–30.9.2016)

- Konsernin liikevaihto nousi 197,1 (193,2) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 145,5 (143,8) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 106,3 (132,8) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -19,4 (-7,0) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,25 (0,31) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 857,3 (3 692,7) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake (NAV) oli 5,19 (5,05) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,5 (89,3) %.

### YHTEENVETO HEINÄ–SYYSKUUSTA 2017 (VERTAILUKAUSI 1.7.–30.9.2016)

- Liikevaihto oli 64,1 (66,3) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 48,9 (51,5) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 34,5 (37,2) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 1,3 (-10,0) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,06 (0,10) euroa.

### KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Liikevaihto, M€	64,1	66,3	197,1	193,2	259,0
Nettotuotot, M€	48,9	51,5	145,5	143,8	190,9
Liikevoitto, M€	34,5	37,2	106,3	132,8	206,7
Tulos/osake, €	0,05	0,05	0,19	0,23	0,41
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,06	0,10	0,25	0,31	0,40
Osakekohtainen oma pääoma, €			5,19	5,05	5,16
Omavaraisuusaste, %			46,8	47,2	47,4

### EPRA SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	21,0	31,0	79,1	84,9	113,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,06	0,09	0,23	0,26	0,35
Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	21,3	32,2	81,1	87,1	113,7
Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos/osake), €	0,06	0,09	0,24	0,27	0,35
EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €			5,49	5,38	5,49
EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €			5,14	4,97	5,07
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			5,23	5,53	5,29
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %			5,25	5,55	5,31
EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %			11,49	10,73	10,38
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %					16,36
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %					12,40

### TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Polar Bidco S.à r.l. (The Blackstone Group L.P:n lähipiiriyhtiöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva yhtiö) julkisti 5.6.2017 ostotarjouksen kaikista Spondan osakkeista. Alun perin julkistettu tarjottu hinta oli 5,19 euroa osakkeelta, mikä vastasi sen hetken osakekurssiin nähden noin 20 % preemiota. Spondan hallitus suositteli ostotarjouksen hyväksymistä yksimielisesti ja päätti sille annetuin valtuutuksin jakaa osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, joka vähennettiin kustakin osakkeesta tarjotusta hinnasta. Polar Bidco S.à r.l. ilmoitti 8.8.2017, että se on hankkinut 98,80 % Spondan osakkeista. Lopuista osakkeista on käynnissä lunastusmenettely, ja Sponda on hakenut osakkeidensa poistamista pörssilistalta.

Spondan nettotuotot kasvoivat syyskuun loppuun mennessä suunnitellusti ja ylläpitokulut nousivat lähinnä kiinteistöverojen nousun vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski hieman, ja oli syyskuun lopussa 88,5 %. Suurimmat negatiiviset muutokset olivat Spondan ei-strategisissa kiinteistöissä ja Helsingin ydinkeskustan ulkopuolisissa toimistokiinteistöissä.

Kiinteistökehitysprojektit etenivät suunnitellusti ja aikataulussa. Ratinan rakentaminen ja vuokraus etenee suunnitelman mukaisesti. Kauppakeskuksen ennakkovuokrausaste on nyt 74 % ja koko hankkeen, mukaan lukien kaksi alueen toimistokiinteistöä, on 61 %. Myös Vantaan Tikkurilaan rakennettavan toimisto- ja liiketilakiinteistön rakentaminen etenee aikataulussa. Ennakkovuokrausaste on 65 %.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2017

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2017 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta.

### Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2017 olevan 182–192 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

### EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2017 106–116 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu on ollut ennakoitua vahvempaa ja sen odotetaan jatkuvan vahvana loppuvuoden. Kasvuennusteita on korjattu ylöspäin ja Valtiovarainministeriön ennusteiden mukaan BKT kasvaisi 2,9 % vuonna 2017. Talouskasvu perustuu vankemmalle pohjalle nyt, kun yksityisen kulutuksen ja investointien lisäksi myös viennin kasvu on vahvistunut. Talouden nopealla vahvistumisella on positiivinen vaikutus myös työllisyyteen. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 7,5 % elokuun lopussa.

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien luottamus omaan ja Suomen talouteen jatkuu vahvana. Kuluttajahinnat ovat nousseet alkuvuoden aikana, mutta Valtiovarainministeriön mukaan kasvu on normaalia hitaampaa. Tilastokeskuksen mukaan inflaatio oli syyskuussa 0,8 prosenttia.

## KONSERNIN TULOS TAMMI–SYYSKUU 2017

Sponda konsernin tilikauden tulos ajanjaksolta tammikuu–syyskuu oli 68,8 (77,3) milj. euroa, ja tulos ennen veroja oli 69,2 (94,7) milj. euroa. Liikevoitto oli 106,3 (132,8) milj. euroa.

Nettotuottojen kasvu oli 1,2 %, ja ne olivat 145,5 (143,8) milj. euroa. Kasvun taustalla vertailukauteen on Forumin kiinteistökauppa, jonka tulosvaikutus sisältyy viime vuoden vertailulukuihin maaliskuusta 2016 alkaen. Nettotuottojen kehitykseen negatiivisesti vaikuttavat erät olivat kiinteistöjen myynnit, lähinnä Venäjällä, sekä vertailukelpoisen portfolion nettotuottojen negatiivinen kehitys, yhteensä -1,2 milj. euroa. Markkinoinnin ja hallinnon kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 26,9 (16,0) milj. euroa. Markkinoinnin ja hallinnon kulut olivat 19,7 (16,4) milj. euroa. Nousu johtuu pääosin yhtiössä käynnissä olleiden osakepalkkiojärjestelmien päättämisestä aiheutuneista kuluista. Muihin tuottoihin ja kuluihin on kirjattu julkiseen ostotarjoukseen liittyviä asiantuntijapalkkioita n. 7 milj. euroa.

Tilikauden aikana on kirjattu myyntivoittoa 10,9 (14,3) milj. euroa sekä sijoitus että vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kaudella oli negatiivinen -19,4 (-7,0) milj. euroa pääosin kiinteistöveron nousun vaikutuksen vuoksi. Konsernin tulosta rasittaa 3,7 (2,1) milj. euron liikearvon poisto joka kohdistuu Ratinan hankkeeseen ja poistetaan projektin valmistumisen myötä.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -37,1 (-38,1) milj. euroa. Rahoitusnettoon vaikutti positiivisesti käytettyjen rahoituslähteiden hinta sekä aktivoidut korkokulut. Sen lisäksi korollisen velan määrä vaikutti negatiivisesti rahoitusnettoon.

IFRIC 21:n mukaan yhtiö kirjaa velan taseeseen sen syntymishetkellä. Yhtiö jaksottaa kiinteistöverot tuloslaskelmaan ajan kulumisen perusteella.

## KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–30.9.2017

Spondalla oli syyskuun 2017 lopussa yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen pinta-alasta noin 70 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 11 % logistiikkatilaa. Noin 1 % on 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 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun 2017 lopussa 3,9 mrd euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kolmannen vuosineljänneksen aikana oli 1,3 (-10,0) milj. euroa. Tuottovaatimuksia ei ole muutettu. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti johtuen pääosin markkinavuokrien korotuksista ja kiinteistökehityskatteesta. Negatiivinen arvonmuutos tuli pääasiassa kurssimuutoksista Venäjältä.

**Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta**

M€	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	0,0	0,0	15,2	17,1	60,1
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	0,0	-4,1	-4,1
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	5,1	1,5	10,5	5,4	7,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-9,2	-7,4	-27,7	-19,9	-31,0
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	7,6	-3,6	-2,0	10,0	12,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	0,3	-0,4	-12,7	-11,1	-14,1
Valuuttakurssien muutos	-2,5	-0,1	-2,8	-2,5	-2,1
Sijoituskiinteistöt yhteensä	1,3	-10,0	-19,4	-5,0	28,7
Kiinteistörahastot	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	1,3	-10,0	-19,4	-7,0	26,7

**Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–30.9.2017**

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
Vuokratuotot	196,1	126,7	56,7	0,2	12,6
Ylläpitokulut	-50,3	-31,9	-12,4	-1,4	-4,7
Nettovuokratuotot	145,8	94,7	44,3	-1,2	7,9
Sijoituskiinteistöt 1.1.2017	3 755,5	2 190,4	1 195,4	184,3	185,3
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2017	32,8	10,6	-	3,3	18,9
Aktivoidut korot 2017	2,0	-	-	2,0	-
Hankinnat	12,5	12,5	-	-	-
Investoinnit	99,1	23,3	4,4	71,0	0,5
Siirrot segmenttien välillä	-	-	-	-	-
Myynnit	-7,4	-1,5	-	-	-5,9
Käyvän arvon muutos	-19,4	-13,0	0,1	10,4	-17,0
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-17,8	-7,7	-	-	-10,2
Sijoituskiinteistöt 30.9.2017	3 857,3	2 214,8	1 199,8	270,9	171,7
Käyvän arvon muutos %	-0,5	-0,6	0,0	5,7	-9,1
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	5,9	6,0	5,2	N/A	9,7
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	5,8				

**VUOKRAUSTOIMINTA**

Syyskuun 2017 lopussa Spondalla oli 1 856 asiakasta ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 3 013 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,4 % vuokratuotoista), HOK-Elanto Liiketoiminta Oy (3,8 % vuokratuotoista) ja Espoon kaupunki (2,5 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 28 % yhtiön vuokratuotoista. Kaikkien vuokrasopimusten yhteenlaskettu tuleva kassavirta oli syyskuun 2017 lopussa 991,6 (1 061,6) milj. euroa.

Vuoden kolmannella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	euroa/m <sup>2</sup> /kk
Kauden aikana, uudet voimaan tulleet	73	29 516	21,3
Kauden aikana päättyneet	82	47 780	17,9
Kauden aikana jatkettuja uusia	34	19 049	14,7

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

Sponda laskee katsauskaudelta kiinteistöjänsä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. **like-for-like net rental growth**). Tammi-syyskuulta tämä oli toimistokiinteistöissä 0,1 (0,6) % ja kauppakeskuksissa -4,5 (4,7) %. Vertailukelpoisia nettovuokratuottoja laski kiinteistöveron noususta johtuen kasvaneet ylläpitokulut.

Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 3,9 (3,8) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,0 (3,8) vuotta ja kauppakeskusten 4,0 (3,8) vuotta.

Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

% vuokratuotosta	Koko kiinteistökanta		Toimistokiinteistöt		Kauppakeskukset	
	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016
1. vuoden sisällä	15,4	18,7	14,7	18,3	12,8	9,6
2. vuoden sisällä	14,1	12,4	15,6	12,3	7,9	11,2
3. vuoden sisällä	10,7	11,5	10,2	13,1	12,2	9,0
4. vuoden sisällä	11,2	7,7	10,3	6,9	14,5	9,4
5. vuoden sisällä	12,8	10,1	10,9	9,2	19,2	14,0
6. vuoden sisällä	2,8	7,5	2,0	4,8	4,9	15,7
6. vuoden jälkeen	21,5	19,2	21,6	18,7	24,2	25,9
Toistaiseksi voimassa olevat	11,4	12,8	14,8	16,7	4,2	5,2

Koko kiinteistökannan luvut sisältävät myös Ei-strateginen omaisuus -segmentin kiinteistöt (logistiikka ja Venäjä).

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

%	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016
Toimistokiinteistöt	88,2	89,0	89,0	89,2	88,8
Kantakaupunki	92,1	92,8	92,6	91,8	91,5
Ruoholahti	82,2	82,6	82,7	85,0	85,0
Muu pääkaupunkiseutu	85,8	87,3	87,2	87,5	86,1
Tampere	91,5	91,9	93,3	93,4	95,9
Muu Suomi	74,2	76,4	78,0	78,2	78,0
Kauppakeskukset	93,9	93,5	92,6	93,5	93,2
Kantakaupunki	93,7	93,1	91,9	92,4	92,4
Muut	94,1	94,1	93,8	95,4	94,5
Ei-strateginen omaisuus	69,8	72,6	77,0	79,9	79,8
Logistiikka	68,3	71,3	74,2	74,0	72,8
Venäjä	71,3	73,9	79,5	84,8	85,3
Koko kiinteistökanta	88,5	89,1	89,1	89,6	89,3

## DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Sponda jatkaa kiinteistöportfolion kierrättämistä ja ei-strategisten kiinteistöjen myyntiä. Tammi-syyskuussa on sijoituskiinteistöjä myyty yhteensä 10,7 milj. eurolla. Toimistokiinteistöjä on myyty 2,2 milj. eurolla ja ei strateginen omaisuus -segmenttiin kuuluvia logistiikkakiinteistöjä 8,3 milj. eurolla. Lisäksi vaihto-omaisuuskiinteistöjä on myyty 8,9 milj. eurolla.

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen ja Vantaan Tikkurilaan rakennettavaan toimisto- ja liiketilakokonaisuuteen.

### Divestoinnit

M€	1.7.- 30.9.2017	1.7.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2017	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 31.12.2016
Myydyt sijoituskiinteistöt					
Myyntihinta	1,0	19,3	10,7	27,6	36,7
Myyntivoitto/-tappio *)	0,4	0,9	3,4	0,9	0,8
Tasearvo	0,6	18,4	7,4	26,7	35,9

\*) Sisältää myyntikulut

### Investoinnit

M€	1.7.- 30.9.2017	1.7.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2017	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 31.12.2016
Ostetut kiinteistöt	-12,5	-	-12,5	-589,5	-590,5
Ylläpitoinvestoinnit	-9,2	-7,4	-27,7	-19,9	-31,0
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-25,7	-16,8	-71,4	-41,1	-60,9
Investoinnit yhteensä	-47,5	-24,2	-111,7	-650,5	-682,4

## SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Raportoittavat segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus sekä Muut. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

### Toimistokiinteistöt

Toimistokiinteistöt-segmentti vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Tammi-syyskuussa 2017 nettotuotot olivat 94,5 (93,6) milj. euroa. Helsingin ydinkeskustan toimistojen kysyntä on edelleen vilkasta, ja alueen vuokrausaste on 92,1 %. Toimistomarkkinassa kysyntä kohdistuu tällä hetkellä erityisesti monitilatoimistoihin.

	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Liikevaihto, M€	41,5	42,5	127,0	125,3	167,2
Nettotuotto, M€	32,0	33,1	94,5	93,6	124,1
Liikevoitto, M€	27,6	28,6	73,6	96,2	138,4
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			5,4	5,9	5,6
Taloudellinen vuokrausaste -%			88,2	88,8	89,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			2 214,8	2 151,0	2 190,4
-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€			7,7	30,1	10,6
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-13,0	10,8	25,2
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			807 000	803 000	808 500

### Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Tammi-syyskuussa 2017 nettotuotot olivat 44,3 (41,1) milj. euroon.

	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Liikevaihto, M€	18,8	18,5	56,7	51,8	70,3
Nettotuotto, M€	15,1	15,0	44,3	41,1	54,8
Liikevoitto, M€	12,8	6,5	38,9	36,8	72,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			4,9	4,7	4,4
Taloudellinen vuokrausaste -%			93,9	93,2	93,5
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			1 199,8	1 170,9	1 195,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			0,1	-1,5	21,3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			202 000	198 500	198 000

### Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys-segmentti vastaa uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta. Kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista.

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli syyskuun 2017 lopussa 270,9 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 223,0 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.

Tammi-syyskuun aikana Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 71,0 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamiseen.

Kauppakeskus Ratinan hanke etenee aikataulun mukaisesti. Kauppakeskuksen avajaiset vietetään 19.4.2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m<sup>2</sup> liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 165 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskusosan allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 74 % vuokrattavasta pinta-alasta. Koko Ratinan vuokrausaste on noin 61 %.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohte, Vantaan Tikkurilaan juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus, toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen rakennusvaiheen rungon elementtiasennukset on tehty sekä vesikatto- ja julkisivuverhoustyöt ovat käynnissä. Talotekniikkatyöt käynnistettiin ja ne etenevät rinnan rakennustöiden kanssa. Hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2018 ja se käsittää yhteensä 9 500 m<sup>2</sup> vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 65 %. Tuotto investoinnille on arviolta 7,3 %. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 16,3 milj. euroa. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m<sup>2</sup> lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

### Ei-strateginen omaisuus

Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä.

Ei-strateginen omaisuus -segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa 171,7 milj. euroa, josta 81,0 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 90,7 milj. euroa Venäjällä sijaitsevia kiinteistöjä.

Logistiikkakiinteistöjen vuokrausaste oli 68,3 (72,8) prosenttia ja Venäjän kiinteistöjen 71,3 (85,3) prosenttia.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest omistaa 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus oli n. 22,4 milj. euroa syyskuun 2017 lopussa.

## RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma syyskuun 2017 lopussa oli 1 944 (1 840) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 10 (15) milj. euroa, ja nettovelka siten 1 934 (1 825) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä 500 milj. euron syndikoidusta lainasta, 325 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 339 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 780 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 590 milj. euroa. Rahalaitoslainojen sekä rahoituslimiittien normaalia korkeampi taso kolmannen vuosineljänneksen aikana johtui yhtiön tekemästä rahoitusjärjestelystä toisen vuosineljänneksen aikana. Vakuudellisten lainojen määrä oli 177,4 milj. euroa joka vastaa noin 4,5 %:ia konsernin taseesta.

Kolmannen vuosineljänneksen lopun keskeiset taseen tunnusluvut pysyivät vakaina. Spondan omavaraisuusaste 30.9.2017 oli 46,8 (47,2) %. Nettovelkaantumisaste oli 104,1 (100,8) % ja Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 49,4 (48,3) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 2,0 (2,8) vuotta ja keskiporko oli 2,4 (2,8) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 57 (67) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,0 (1,5) vuotta.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -37,1 (-38,1) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 2,0 (0,7) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 89,3 (95,9) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -103,6 (-626,2) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 11,9 (323,7) milj. euroa.

### Taseen tunnusluvut

	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016
Omavaraisuusaste, %	46,8	46,6	47,4	47,4	47,2
Nettovelkaantumisaste, %	104,1	103,8	100,1	100,0	100,8
Keskiporko, %	2,4	2,4	2,7	2,7	2,8
Suojausaste, %	57	64	72	67	67
Keskimääräinen laina-aika, vuosia	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuosia	1,0	1,2	1,4	1,4	1,5
Loan to Value (LTV)*, %	49,4	49,3	48,2	48,3	48,3
Korollinen vieraspääoma, milj. euroa	1 944	1 939	1 875	1 863	1 840
Käyttämättömät rahoituslimiitit, milj. euroa	590	613	438	438	440

\*) Nettovelkaan perustuen

## SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

### Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

Sponda Oyj:n osakepääoma oli syyskuun 2017 lopussa 111 030 185 euroa ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 339 690 554 kappaletta.

### Kaupankäynti osakkeella

Spondan osakkeen painotettu keskiporko oli kolmannella vuosineljänneksellä 5,07 euroa. Korkein noteeraus oli 5,32 euroa ja alin 4,96 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana noin 288 milj. kappaletta noin 1 460 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 29.9.2017 oli 5,06 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 726 milj. euroa.

### Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 20.3.2017 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.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen harkintansa mukaan päättämään osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutus käytettiin täysin katsauskaudella.



## Omat osakkeet

Katsauskauden aikana Sponda ei ole omistanut omia osakkeita.

## Polar Bidco S.à.r.l.:n ostotarjous Spondan kaikista osakkeista

Polar Bidco S.à.r.l., joka on The Blackstone Group L.P:n lähipiiriyhtiöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva yhtiö, ja Sponda Oyj solmivat 5.6.2017 yhdistymissopimuksen, jonka mukaan Polar Bidco teki vapaaehtoisen Spondan hallituksen suositteleman julkisen ostotarjouksen ostaakseen kaikki liikkeeseen lasketut ja ulkona olevat Spondan osakkeet. Ostotarjouksen jälkikäteisen tarjousajan jälkeen Polar Bidco S.à.r.l. ilmoitti 8.8.2017, että se on hankkinut 98,80 % kaikista Spondan osakkeista. Polar Bidco S.à.r.l. on käynnistänyt Spondan vähemmistöosakkeita koskevan lunastusmenettelyn aloittamalla osakeyhtiölaissa tarkoitettun välimesmenettelyn saadakseen omistukseensa kaikki Spondan osakkeet.

## Osinko

Sponda Oyj:n hallitus päätti 5.6.2017 varsinaisen yhtiökokouksen 20.3.2017 hallitukselle antaman valtuutuksen perusteella maksaa osinkoa valtuutuksen mukaisen enimmäismäärän. Osinkoa maksettiin 0,12 euroa osakkeelta osakkeenomistajalle, joka oli osingonmaksun täsmäytyspäivänä 7.6.2017 merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 14.6.2017.

Polar Bidco S.à.r.l:n Spondan kaikkia liikkeeseen laskettuja ja ulkona olevia osakkeita koskevan ostotarjouksen ehtojen mukaan osingon määrä alentaa ostotarjouksen mukaista osakekohtaista tarjoushintaa.

## Osakkeenomistajat

Spondalla oli 30.9.2017 yhteensä 1 125 (30.6.2017: 8 866) osakkeenomistajaa. Suurimmat viisi osakkeenomistajaa ovat:

Osakkeenomistaja	Osakkeet	% osakkeista
1 Polar Bidco S.à.r.l.	275 684 247	81,16
2 Euroclear Bank Sa/Nv	61 440 375	18,09
3 I.A. von Julins STB	595 000	0,18
4 Skandinaviska Enskilda Banken AB	374 123	0,11
5 Nordea Bank Ab (Publ), Suomen sivuliike	285 893	0,08
<b>Yhteensä</b>	<b>338 379 638</b>	<b>99,62</b>

## Liputusilmoitukset

Katsauskauden aikana julkaistiin seuraavat liputusilmoitukset:

- Pörssitiedote 6.7.2017: Polar Bidco S.à.r.l.:n omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 15,18 % (51 570 566 osaketta).
- Pörssitiedote 20.7.2017: Mercator Invest Ab:n omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 0 % (0 kappaletta).
- Pörssitiedote 20.7.2017: Polar Bidco S.à.r.l.:n omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 96,78 % (328 748 635 osaketta).
- Pörssitiedote 21.7.2017: Hartwall Capital Oy Ab:n omistusosuus Sponda Oyj: osakkeista on 0 % (0 kappaletta).
- Pörssitiedote 21.7.2017: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 0% (0 kappaletta).

## KONSERNIRAKENNE

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä Sponda Oyj:stä, sekä sen kokonaan tai osittain omistamista kotimaisista osake- ja kiinteistöosakeyhtiöistä. Lisäksi konserniin kuuluvat Sponda Russia Oy:n omistamat ulkomaiset tytäryhtiöt.

## YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Sponda Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 4.9.2017. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin vahvistaa yhtiön hallituksen jäsenmääräksi seitsemän varsinaista jäsentä. Päätettiin myös, että Outi Henriksson jatkaa hallituksen jäsenenä ja lisäksi hallituksen jäseniksi päätettiin valita Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Andrew Lax, Svein Erik Lilleland, James Seppälä ja Michael Swank. Yhtiökokous päätti, että Outi Henrikssonille ja Svein Erik Lillelandille kummallekin maksetaan palkkiona 2 750 euroa kuukaudessa vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen päätyvältä toimikaudelta ja että muille hallituksen jäsenille ei makseta palkkiota vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen päätyvältä toimikaudelta.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti lakkauttaa yhtiön osakkeenomistajien nimitystoimikunnan.

## HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Hallituksen jäsenet ovat: Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Outi Henriksson, Andrew Lax, Svein Erik Lilleland, James Seppälä ja Michael Swank. Järjestäytymiskokouksessaan hallitus valitsi puheenjohtajakseen Andrew Laxin ja varapuheenjohtajakseen Michael Swankin.

Hallitus arvioi, että jäsenistä Outi Henriksson on riippumaton sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen muut jäsenet Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Andrew Lax, Svein Erik Lilleland, James Seppälä ja Michael Swank ovat riippumattomia yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestäväällä toimikaudella KHT Esa Kailiala ja tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Lasse Holopainen, ja varatilintarkastajana KHT Petri Kettunen.

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Outi Henriksson (puheenjohtaja), Michael Swank (varapuheenjohtaja) ja Jean-Francois Bossy (jäsen).

## SPONDAN JOHTO

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Spondan johtoryhmään kuuluu 1.1.2017 alkaen toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yritysuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä neljän liiketoimintayksikön johtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

## HENKILÖSTÖ

Spondan henkilöstöstrategian tavoitteet vuodelle 2017 ovat: osaamisen johtamisen kehittäminen, hyvään johtamiseen panostaminen ja työhyvinvoinnin kehittäminen.

### Henkilöstön tunnusluvut

	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
<i>Henkilömäärä kauden lopussa konsernissa</i>	104	108	102
<i>Henkilömäärä kauden lopussa emoyhtiössä</i>	99	101	96
<i>Keskimääräinen henkilömäärä konsernissa</i>	107	108	107
<i>Keskimääräinen henkilömäärä emoyhtiössä</i>	102	98	98
<i>Keski-ikä kauden lopussa</i>	45,0	-	45,7
<i>Vaihtuvuus (lähtevät/tulevat)</i>	9,1 %	5,0 %	13,0 %
<i>Aloittaneet</i>	9	3	13
<i>Lopettaneet</i>	9	7	12
<i>Työtäpaturmat</i>	2	4	4
<i>Työtäpaturmista aiheutuneet sairauspoissaolopäivät</i>	6	0	0
<i>Henkilöstöryhmittäin emoyhtiössä</i>			
<i>Hallinto</i>	33	-	32
<i>Toimistokiinteistöt</i>	27	-	26
<i>Kauppakeskukset</i>	17	-	15
<i>Kiinteistökehitys</i>	11	-	12
<i>Kiinteistösijoitukset</i>	7	-	7
<i>Ei-strateginen omaisuus</i>	4	-	4
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut, milj. euroa</i>	19,7	16,4	22,7

## 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.

## YMPÄRISTÖVASTUU

Spondan vastuullisen toiminnan kehittämistä ohjaa Spondan visio olla kiinteistöalan luotetuin, kannattavin ja vastuullisin toimija sekä kestävä kehityksen toteuttaja. Ympäristövastuu on Spondan strateginen painopistealue. Spondan vuoden 2017 ympäristövastuun keskeisimmät tavoitteet liittyvät kiinteistöjen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, energiatehokkuustoimien edistämiseen sekä kiinteistöjen LEED ja BREEAM ympäristösertifiointien edistämiseen.

Sponda jatkaa parhaiden kiinteistöalan yritysten joukossa arvostetussa kansainvälisessä vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) –tutkimuksessa. Spondan tulos oli omassa verrokkiryhmässään Euroopan paras. Sponda saavutti arvioinnissa täydet viisi tähteä ja Sponda valittiin vuoden 2017 Sector Leaderiksi, joka osoittaa erinomaista kestävä kehityksen johtajuutta omalla sektorillaan. Sponda otti toimialansa keskiarvoon nähden suuria harppauksia muun muassa vastuullisuuden riskien ja mahdollisuuksien hallinnassa, kiinteistöjen ympäristövaikutusten mittaamisessa ja vähentämisessä,

kiinteistöjen ympäristösertifioinneissa sekä sidosryhmävuorovaikutuksessa. Myös kiinteistökehityksen ympäristövastuun osalla erotettiin selvästi verokkiryhmästä.

Spondan ympäristövastuun avainluvut ovat kokonaisenergiankulutus, hiilijalanjälki, veden kulutus, jätteiden hyötykäyttöaste sekä jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste. Avainluvut raportoidaan ominaiskulutuksina ja jakajana käytetään kunkin raportointikauden bruttopinta-alaa (brm<sup>2</sup>). Avainlukujen laskenta kattaa Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt, joissa Spondan omistusosuus on vähintään 50 %. Raportointi ei kata kiinteistöjä, joissa vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpidosta, energiahankinnasta tai jätehuollon järjestämisestä eli niin sanotut kylmänä vuokratut kiinteistöt. Avainluvut raportoidaan sekä edeltävän 12 kuukauden jaksolta että vertailujaksolta.

Spondan ympäristövastuun avainlukujen kehitykseen on raportointikaudella vaikuttanut muutokset kiinteistöportfoliossa raportointikausien välillä.

#### **Ympäristövastuun tunnusluvut**

<b>Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt</b>	<b>10/2016–09/2017</b>	<b>10/2015–09/2016</b>	<b>Kiinteistömäärä</b>
<i>Ominaisenergiankulutus, kWh/brm<sup>2</sup></i>	202,2	192,7	109
<i>Ominaishiilidioksidipäästö, kg CO<sub>2</sub>/brm<sup>2</sup></i>	39,3	38,0	109
<i>Veden ominaiskulutus, l/brm<sup>2</sup></i>	269,8	252,9	107
<i>Jätteiden kokonaishyötykäyttöaste, %</i>	100	99	
<i>Jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste, %</i>	46	47	

## **LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET**

Sponda arvioi, että sen vuoden 2017 riskit ja epävarmuustekijät liittyvän pääosin seuraaviin alueisiin:

**Tilakysynnän muutos** johtuen esimerkiksi teknologian kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti vuokrausasteen ja nettotuottojen kehitykseen.

Pankkien vakavaraisuuden vahvistamisvaatimukset voi johtaa **pankkirahoituksen saatavuuden** heikkenemiseen. Epävarmuus maailmantalouden ja **korkojen kehityksestä** voi vaikuttaa muun velkarahoituksen saatavuuteen.

Venäjällä riskit liittyvät pääosin Venäjän talouden kehitykseen ja sen vaikutukseen Spondan **Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen myyntiin** vuonna 2017.

## **NÄKYMÄT VUODELLE 2017**

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2017 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta.

### **Nettotuotot**

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2017 olevan 182–192 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

### **EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)**

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2017 106–116 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

## **KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

Lokakuun 28. päivä Sponda ilmoitti järjestelevänsä uudelleen konsernin rahoitusta. Spondan konserniyhtiöt allekirjoittivat etuoikeudelliset vakuudelliset rahoitussopimukset, joiden yhteismäärä on noin 1,6 miljardia euroa. Lisätietoa rahoituksesta voi lukea yhtiön internet-sivuilta [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) -> uutishuone -> pörssitiedotteet.

2.11.2017  
Sponda Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653  
Yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020 431 3454 tai 040 527 4462  
Talous- ja rahoitusjohtaja Niklas Nylander, puh. 020 431 3480 tai 040 754 5961

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Tiedotusvälineet

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

**SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.9.2017 TAULUKKO-OSA**
**Konsernin tuloslaskelma**

M€	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	64,0	66,2	196,8	193,0	258,6
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
	64,1	66,3	197,1	193,2	259,0
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-15,2	-14,8	-51,6	-49,5	-68,0
<b>Nettotuotot</b>	<b>48,9</b>	<b>51,5</b>	<b>145,5</b>	<b>143,8</b>	<b>190,9</b>
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,4	0,9	3,4	0,9	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	1,3	-10,0	-19,4	-7,0	26,7
<i>Liikearvon poisto</i>	-1,4	-0,8	-3,7	-2,1	-3,1
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	-	-0,1	-	-0,1	-0,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,8	7,5	13,3	14,6
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,4	-0,5	-1,6	-1,6	-2,1
<i>Hallinnon kulut</i>	-7,1	-4,4	-18,1	-14,8	-20,6
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	-0,1	0,3	0,5	0,5
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-7,3	0,0	-7,6	-0,1	-0,8
<i>Liikevoitto</i>	34,5	37,2	106,3	132,8	206,7
<i>Rahoitustuotot</i>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>1,0</b>	<b>2,8</b>	<b>3,2</b>
<i>Rahoituskulut</i>	-13,1	-13,1	-38,0	-41,0	-54,4
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-12,8	-12,8	-37,1	-38,1	-51,2
<i>Voitto ennen veroja</i>	21,7	24,4	69,2	94,7	155,5
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,4	-0,1	-1,1	-2,5	-2,4
<i>Laskennalliset verot</i>	-2,2	-5,6	0,7	-14,9	-15,6
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-2,5	-5,7	-0,4	-17,4	-17,9
<i>Katsauskauden voitto</i>	<b>19,2</b>	<b>18,8</b>	<b>68,8</b>	<b>77,2</b>	<b>137,5</b>
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	19,2	18,8	68,8	77,3	137,5
<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>	0,05	0,05	0,19	0,23	0,41

**Konsernin laaja tuloslaskelma**

<b>M€</b>	<b>7-9/2017</b>	<b>7-9/2016</b>	<b>1-9/2017</b>	<b>1-9/2016</b>	<b>1-12/2016</b>
Katsauskauden voitto/tappio	19,2	18,8	68,8	77,2	137,5
Muut laajan tuloksen erät					
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	0,0	-	0,0	-	0,2
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	-	-	-	-	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteiksi, yhteensä</i>	<b>0,0</b>	-	<b>0,0</b>	-	<b>0,1</b>
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiksi</i>					
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	2,5	3,5	9,5	3,5	8,3
<i>Muuntoerot</i>	-0,1	0,1	-0,5	0,8	2,3
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiksi</i>	-0,5	-1,0	-1,8	-1,2	-2,8
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiksi, yhteensä</i>	1,9	2,6	7,2	3,1	7,8
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	1,9	2,6	7,2	3,1	8,0
<b>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>21,1</b>	<b>21,4</b>	<b>76,0</b>	<b>80,3</b>	<b>145,5</b>
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	21,1	21,4	76,0	80,4	145,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Konsernitase

M€	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
<b>VARAT</b>			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 857,3	3 692,7	3 755,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	22,5	20,5	22,4
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,4	13,0	12,9
<i>Liikearvo</i>	4,8	9,5	8,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,5	1,9	1,7
<i>Rahoitusleasingaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	3,6	0,1	0,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	12,4	14,6	15,4
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	<b>3 918,3</b>	<b>3 755,0</b>	<b>3 819,4</b>
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,1	9,9	7,2
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	20,2	26,4	44,2
<i>Rahavarat</i>	9,8	14,9	12,9
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	<b>37,1</b>	<b>51,1</b>	<b>64,2</b>
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	17,9	38,7	32,8
<i>Varat yhteensä</i>	<b>3 973,3</b>	<b>3 844,8</b>	<b>3 916,5</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<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>	652,7	652,7	652,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-14,9	-26,4	-22,6
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,5	0,1	0,9
<i>Kertyneet voittovarot</i>	851,9	816,8	851,8
	1 855,4	1 808,3	1 848,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	<b>1 857,3</b>	<b>1 810,1</b>	<b>1 849,9</b>
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	91,3	92,0	93,1
<i>Varaukset</i>	0,6	2,4	2,4
<i>Korolliset velat</i>	1 263,5	1 403,8	1 313,9
<i>Muut velat</i>	17,8	33,0	28,2
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	<b>1 373,3</b>	<b>1 531,2</b>	<b>1 437,7</b>
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	680,0	436,1	548,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	62,2	59,8	79,7
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	0,1	7,5	0,4
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	<b>742,4</b>	<b>503,5</b>	<b>628,6</b>
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,3	0,1	0,3
<i>Velat yhteensä</i>	<b>2 116,0</b>	<b>2 034,7</b>	<b>2 066,6</b>
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	<b>3 973,3</b>	<b>3 844,8</b>	<b>3 916,5</b>

**Konsernin rahavirtalaskelma**

M€	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	68,8	77,2	137,5
Oikaisut	64,6	56,5	40,5
Nettokäyttöpääoman muutos	-3,4	2,6	7,9
Saadut korot	0,2	0,3	0,5
Maksetut korot	-35,6	-32,6	-45,1
Muut rahoituserät	-4,1	-6,2	-7,8
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut/saadut verot	-1,4	-2,0	-11,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>89,3</b>	<b>95,9</b>	<b>122,5</b>
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-113,8	-652,9	-684,6
Investoinnit kiinteistörahastoihin	0,0	-1,1	-3,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,1	-0,1
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	10,6	27,3	36,4
Luovutustulot kiinteistörahastoista	-	-	-
Luovutustulot osuuksista osakkuusyrityksiin	-	0,2	0,2
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-	0,4	0,4
Pääomanpalautukset osakkuusyrityksistä	-	-	-
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	-	-
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-103,6</b>	<b>-626,2</b>	<b>-650,8</b>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Osakeannista saadut maksut	0,0	219,0	218,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	535,7	595,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-150,7	-383,8	-444,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	230,5	26,9	49,5
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-	-	-6,4
Maksetut osingot	-67,9	-74,2	-94,5
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>11,9</b>	<b>323,7</b>	<b>318,7</b>
<i>Rahavarojen muutos</i>	-2,4	-206,6	-209,5
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	12,9	220,0	220,0
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,7	1,5	2,4
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>9,8</b>	<b>14,9</b>	<b>12,9</b>



Laskelma oman pääoman muutoksista

M€	Osaakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2017</i>	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								68,8	68,8	0,0	68,8
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				7,6					7,6	0,0	7,6
<i>Muuntoerot</i>							-0,4		-0,4	0,0	-0,4
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				7,6			-0,4	68,8	76,0	0,0	76,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>											
<i>Osingonjako</i>								-67,9	-67,9	0,0	-67,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-67,9	-67,9	0,0	-67,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>											
<i>Muutos</i>								-0,7	-0,7	0,1	-0,7
<i>Oma pääoma 30.9.2017</i>	<b>111,0</b>	<b>159,4</b>	<b>652,7</b>	<b>-14,9</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>0,5</b>	<b>851,9</b>	<b>1 855,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1 857,3</b>

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2016</i>	111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1 583,2	1,8	1 585,0
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								77,2	77,2	0,0	77,3
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				2,8					2,8	0,0	2,8
<i>Muuntoerot</i>							0,3		0,3	0,0	0,3
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				<b>2,8</b>			<b>0,3</b>	<b>77,2</b>	<b>80,3</b>	<b>0,0</b>	<b>80,4</b>
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>			219,0						219,0		219,0
<i>Osingonjako</i>								-74,2	-74,2	0,0	-74,2
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			219,0					-74,2	144,8	0,0	144,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>											
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1	0,0	-0,1
<i>Oma pääoma 30.9.2016</i>	<b>111,0</b>	<b>159,4</b>	<b>652,7</b>	<b>-26,4</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>0,1</b>	<b>816,8</b>	<b>1 808,3</b>	<b>1,8</b>	<b>1 810,1</b>

## EPRA-TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on voittoa tavoittelematon, eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiötä edustava järjestö. EPRA:n tavoitteena on edistää, kehittää ja edustaa eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden toimintaa ja toimialaa yleisesti. Sponda on EPRA:n jäsen.

EPRA myös laatii laskentatoimen, taloudellisen raportoinnin sekä hallinnon parhaita käytäntöjä. Näiden avulla pyritään luomaan korkealaatuista ja vertailukelpoista taloudellista informaatiota. Sponda noudattaa taloudellisessa raportoinnissa EPRA:n suosituksia. Seuraavilla sivuilla esitämme EPRA:n tunnuslukuja.

Lisätietoa EPRA:n suosituksista löytyy osoitteesta: [www.epra.com](http://www.epra.com).

### EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) kuvastaa konsernin ydinliiketoiminnan tulosta ja on tärkeä mittari sijoittajille ja omistajille siitä, kuinka hyvin liiketoiminnan tulos tukee osingonmaksua. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käyppien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja -tappioilla, liikearvon arvonalentumisilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiö katsoo olevan ei-operatiivisia eriä. Lisäksi operatiiviseen tulokseen sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiivisen tuloksen sekä operatiivisen tuloksen/osake.

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eriä. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista.

EPRA Earnings-tunnusluku on alla esitetty kahdella tavalla laskettuna.

M€	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	19,2	18,8	68,8	77,2	137,5
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	-1,3	10,0	19,4	7,0	-26,7
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,4	-0,8	-3,4	-0,8	-0,7
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	0,0	-0,8	-7,5	-13,3	-14,6
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	-	-1,3	-	-0,5	-0,9
<i>+/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	1,4	0,8	3,7	2,1	3,1
<i>-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,4	0,0	0,8	0,6	0,4
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	1,9	4,3	-2,7	12,7	15,0
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>21,0</b>	<b>31,0</b>	<b>79,1</b>	<b>84,9</b>	<b>113,1</b>
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,06</b>	<b>0,09</b>	<b>0,23</b>	<b>0,26</b>	<b>0,35</b>
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>					
<i>Operatiiviset laskennalliset verot</i>	0,3	1,2	2,1	2,3	0,6
<i>Käyvän arvon muutoksen vaikutukset tuloveroihin</i>	-0,1	-	-0,2	-	-0,1
<b>Oikaistu operatiivinen tulos</b>	<b>21,3</b>	<b>32,2</b>	<b>81,1</b>	<b>87,1</b>	<b>113,7</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</b>	<b>0,06</b>	<b>0,09</b>	<b>0,24</b>	<b>0,27</b>	<b>0,35</b>

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

M€	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>					
Nettotuotot	48,9	51,5	145,5	143,8	190,9
+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	-	-	-	-	-
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-7,5	-4,9	-19,7	-16,4	-22,8
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-7,3	-0,1	-7,2	0,3	-0,4
Operatiivinen liikevoitto	34,1	46,4	118,5	127,7	167,8
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-12,4	-12,8	-36,3	-37,6	-50,8
-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,4	-1,4	-1,1	-3,0	-3,2
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-0,3	-1,2	-2,1	-2,3	-0,6
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>21,0</b>	<b>31,0</b>	<b>79,1</b>	<b>84,9</b>	<b>113,1</b>
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,06</b>	<b>0,09</b>	<b>0,23</b>	<b>0,26</b>	<b>0,35</b>
<b>Yhtiökohtaiset oikaisut:</b>					
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	1,2	2,1	2,3	0,6
Käyvän arvon muutoksen vaikutukset tuloveroihin	-0,1	-	-0,2	-	-0,1
<b>Oikaistu operatiivinen tulos</b>	<b>21,3</b>	<b>32,2</b>	<b>81,1</b>	<b>87,1</b>	<b>113,7</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</b>	<b>0,06</b>	<b>0,09</b>	<b>0,24</b>	<b>0,27</b>	<b>0,35</b>

#### EPRA NAV (nettovarallisuus) ja EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)

EPRA NAV (nettovarallisuus) kertoo kiinteistösijoitusyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon ja on näin tärkeä tunnusluku. Verrattuna IFRS:n mukaisesti laskettuun nettovarallisuuteen, EPRA NAV:n laskelmat perustuvat pitkäaikaisuuteen (going concern) jolloin niistä poistetaan rahoitusjohdannaisten käyvät arvot sekä tulevien kiinteistömyyntien laskennallisia veroja.

EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus) kertoo kiinteistösijoitusyhtiön nettovarallisuuden tilinpäätöshetkellä. Se sisältää EPRA NAV:sta poisluetut rahoitusjohdannaisten käyvät arvot ja laskennalliset verot sekä lisäksi velkojen käyvät arvot.

M€	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
- Muun oman pääoman rahasto	1 855,4	1 808,3	1 848,1
- Muun oman pääoman rahasto	-94,0	-94,0	-94,0
+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	16,8	33,1	28,1
+ Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	90,1	90,6	92,8
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo	-4,8	-9,5	-8,5
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus), M€</b>	<b>1 863,5</b>	<b>1 828,5</b>	<b>1 866,5</b>
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €</b>	<b>5,49</b>	<b>5,38</b>	<b>5,49</b>
<b>EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), €</b>			
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 863,5	1 828,5	1 866,5
- Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-16,8	-33,1	-28,1
-/+ Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-9,9	-15,9	-22,0
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	-90,1	-90,6	-92,8
<b>EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€</b>	<b>1 746,7</b>	<b>1 688,9</b>	<b>1 723,6</b>
<b>EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €</b>	<b>5,14</b>	<b>4,97</b>	<b>5,07</b>

## OSAVUOSIKATSAUKSEN 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 arvoista.

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

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2016.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista tulee korvaamaan nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat 1.1.2018 alkaen. Sponda konsernin myyntituotot muodostuvat lähes kokonaan vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista, jotka kuuluvat IAS 17 / IFRS 16 Vuokrasopimukset soveltamisalaan ja siksi standardilla ei ole merkittäviä vaikutuksia konsernin raportointiin. Standardin mahdolliset vaikutukset liittyvät kiinteistöjen myynnin tuloutukseen.

IFRS 9 korvaa nykyisen IAS 39 -standardin 1.1.2018 alkaen. Uuden standardin merkittävimmät muutokset liittyvät rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun, luottotappioiden kirjanpito- ja käsittelyyn sekä suojauslaskennan sääntöihin. Sponda Oyj:n rahoitusrakenteen vuoksi uuden standardin vaikutukset konsernin raportointiin ovat vähäisiä.

Tarkempaa tietoa uusista standardeista ja niiden vaikutuksista konsernin raportointiin löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2016.

### **Segmentti-informaatio**

Sponda on uudistanut segmenttiraportointiaan vuoden 2017 alusta vastaamaan paremmin nykyisiä strategisia painopistealueitaan. Segmentit 1.1.2017 alkaen ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus ja Muut -segmentti. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

**Tuloslaskelma segmenteittäin**

1-9/2017 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	<b>127,0</b>	<b>56,7</b>	<b>0,7</b>	<b>12,6</b>	<b>0,0</b>	<b>197,1</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-32,5	-12,4	-1,9	-4,7	0,0	-51,6
<b>Nettotuotot</b>	<b>94,5</b>	<b>44,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>7,9</b>	<b>0,0</b>	<b>145,5</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,7	-	-	2,9	-	3,6
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,3	-0,5	-	-0,3
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyryityksistä</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	7,5	-	-	7,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-13,0	0,1	10,4	-17,0	-	-19,4
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-3,7	-	-	-3,7
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,5	-5,2	-4,1	-2,0	0,0	-19,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	-0,2	0,3	-0,2	-6,9	-7,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>73,6</b>	<b>38,9</b>	<b>9,5</b>	<b>-8,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>106,3</b>

<i>Investoinnit</i>	35,9	4,4	71,0	0,5	1,1	112,8
<i>Segmentin varat</i>	2 225,2	1 199,8	275,7	204,3	68,2	3 973,3
<i>-joista myytäväksi luokiteltu</i>	7,7	-	-	10,2	-	17,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,2	93,9	-	69,8	-	88,5

1-9/2016 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	<b>125,3</b>	<b>51,8</b>	<b>1,0</b>	<b>14,9</b>	<b>0,2</b>	<b>193,2</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-31,7	-10,7	-1,7	-5,4	0,0	-49,5
<b>Nettotuotot</b>	<b>93,6</b>	<b>41,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>9,6</b>	<b>0,1</b>	<b>143,8</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	-	-	1,2	-	1,4
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,1	-	-0,4	0,0	0,0	-0,5
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyryityksistä</i>	-	-	-	-0,1	-	-0,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	13,3	-	0,0	13,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	10,8	-1,5	4,7	-21,0	-	-7,0
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-2,1	-	0,0	-2,1
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,3	-2,8	-3,0	-1,9	-0,3	-16,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>96,2</b>	<b>36,8</b>	<b>11,9</b>	<b>-12,1</b>	<b>0,1</b>	<b>132,8</b>

<i>Investoinnit</i>	176,8	431,6	41,0	2,1	0,1	651,7
<i>Segmentin varat</i>	2 183,9	1 170,9	176,7	232,6	80,7	3 844,8
<i>-joista myytäväksi luokiteltuja</i>	30,2	-	-	8,5	-	38,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,8	93,2	-	79,8	-	89,3

**Konsernin tunnusluvut**

	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
<i>Tulos/osake, €</i>	0,05	0,05	0,19	0,23	0,41
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			46,8	47,2	47,4
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			104,1	100,8	100,0
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,19	5,05	5,16
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,06	0,10	0,25	0,31	0,40

## Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q3/2017	Q2/2017	Q1/2017	Q4/2016	Q3/2016
Liikevaihto, M€	64,1	66,8	66,1	65,7	66,3
Nettotuotot, M€	48,9	50,2	46,3	47,2	51,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€	1,3	-21,7	1,0	33,7	-10,0
Liikevoitto, M€	34,5	27,5	44,3	73,9	37,2
Rahoitustuotot ja -kulut, M€	-12,8	-12,2	-12,2	-13,1	-12,8
Katsauskauden voitto, M€	19,2	17,3	32,3	60,3	18,8
Sijoituskiinteistöt, M€	3 857,3	3 807,5	3 805,5	3 755,5	3 692,7
Oma pääoma, M€	1 857,3	1 836,7	1 857,7	1 849,9	1 810,1
Korollinen vieras pääoma, M€	1 943,6	1 939,1	1 875,1	1 862,5	1 839,9
Tulos/osake, €	0,05	0,05	0,09	0,17	0,05
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,06	0,11	0,08	0,08	0,10
EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €	5,49	5,42	5,50	5,49	5,38
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,5	89,1	89,1	89,6	89,3

## Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Hallinnon poistot	-0,2	-0,2	-0,8	-0,7	-1,0
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja kulut	-13,2	-13,4	-40,9	-39,2	-52,0
Varausten muutos tuloslaskelmassa / realisoitunut varaus	-	-	1,8	-	-
Osakkuusyriyten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot	-	-	-	-	-
Saadut ennakot			3,3	5,1	5,7
Saadut vuokravakuudet			5,5	5,0	5,2

## Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli syyskuun 2017 lopussa yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen pinta-alasta noin 70 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 11 % logistiikkatilaa. Noin 1 % on 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 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun 2017 lopussa 3,9 mrd euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kolmannen vuosineljänneksen aikana oli 1,3 (-10,0) milj. euroa. Tuottovaatimuksia ei ole muutettu. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti johtuen pääosin markkinavuokrien korotuksista ja kiinteistökehityskatteesta. Negatiivinen arvonmuutos tuli pääasiassa kurssimuutoksista Venäjältä.

M€	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 755,5	3 101,7	3 101,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.	32,8	10,2	10,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	12,5	589,5	590,5
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	99,1	61,0	91,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,4	-26,7	-35,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	2,0	0,7	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-19,4	-5,0	28,7
Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-17,8	-38,6	-32,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	<b>3 857,3</b>	<b>3 692,7</b>	<b>3 755,5</b>
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	17,8	38,6	32,8

## Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli syyskuun 2017 lopussa 270,9 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 223,0 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.

Tammi–syyskuun aikana Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 71,0 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan hanke etenee aikataulun mukaisesti. Kauppakeskuksen avajaiset vietetään 19.4.2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m<sup>2</sup> liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 165 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 74 % vuokrattavasta pinta-alasta. Koko Ratinan vuokrausaste on noin 61 %.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohde, Vantaan Tikkurilaan juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus, toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen rakennusvaiheen rungon elementtiasennukset on tehty sekä vesikatto- ja julkisivuverhoustyöt ovat käynnissä. Talotekniikkatyöt käynnistettiin ja ne etenevät rinnan rakennustöiden kanssa. Hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2018 ja se käsittää yhteensä 9 500 m<sup>2</sup> vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 65 %. Tuotto investoinnille on arviolta 7,3 %. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 16,3 milj. euroa. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m<sup>2</sup> lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

#### Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,2	7,7	7,7
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,0	2,1	-0,5
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	<b>7,1</b>	<b>9,9</b>	<b>7,2</b>

#### Vastuuitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	177,4	178,2	178,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	288,1	288,1	288,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	46,1	45,1	46,4
<i>Vakuudet yhteensä</i>	<b>334,2</b>	<b>333,2</b>	<b>334,5</b>

Vuokra- ja muut vastuut, M€	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
<i>Vuokravastuut</i>	50,1	49,9	49,4
<i>Annetut kiinnitykset</i>	11,7	14,5	14,4
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	3,4	2	4,4

<i>Sijoitustoumukset kiinteistörahastoihin</i>	3,5	5,5	3,6
--	-----	-----	-----

Korkojohdannaiset, M€	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	555,0	655,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-18,7	-33,0	-28,2
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	0,0	-0,2	-0,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	511,6	362,5	362,2
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	1,8	0,1	0,2

Valuuttajohdannaiset, M€	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	2,9	5,1	5,0
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	-	-	-

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



### Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

<b>Johdon työsuhde-etuudet, M€</b>	<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	2,0	1,4	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	3,0	0,6	0,9
<i>Yhteensä</i>	<b>5,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,9</b>

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT JA ESMA OHJEISTUKSEN MUKAISISSA VAIHTOEHTOISISSA TUNNUSLUVUISSA TARVITTAVIA ERITTELYJÄ JA SILTALASKELMIA

### IFRS-tunnusluvut

$$\text{Tulos/osake, €} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot ja kulut verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma, €} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

### ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot ja vuokravakuudet}}$$

Omavaraisuusaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

$$\text{Nettovelkaantumisaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat - Rahavarat}}{\text{Oma pääoma}}$$

Nettovelkaantumisaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kuvaa nettovelkojen ja oman pääoman erien välistä suhdetta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

$$\text{LTV, Loan to value} = \frac{\text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt, Sijoitukset kiinteistörahastoihin, Osuudet osakkuusyhtiöissä, Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät yhteensä}}$$

Loan to Value % kuvaa vieraan pääoman, vähennettynä kassavaroilla, osuutta jakajassa olevien omaisuuserien rahoittamisessa. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

$$\text{Operatiivinen kassavirta/osake, €} = \text{Liikevoitto} - \text{+/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} + \text{Liikearvon poistot} + \text{Hallinnon poistot}$$

+/- Varausten muutokset  
 +/- Etuusperusteiset eläkekulut  
 - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut  
 - Kassavirtavaikutteiset verot  
 +/- Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot

---

Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

Operatiivinen kassavirta/osake kuvaa tuloslaskelmaan perustuva osakekohtaista kassavirtaa. Yritys käyttää tätä lukua osingonmaksukyvyn mittarina osingonjako politiikassaan.

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) = Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon

-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä

-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä

+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot

+/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot

-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset

+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

Oikaistu operatiivinen tulos = EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)

+/- Operatiiviset laskennalliset verot

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) ja oikaistu operatiivinen tulos kuvaa konsernin ydinliiketoiminnan tulosta

EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, € = Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Muun oman pääoman rahasto

+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka

- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo

---

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

EPRA NAV/osake kuvaa osakekohtaista nettovarallisuutta korjattuna erillä joiden ei oleteta toteutuvan yrityksen jatkaessa liiketoimintaansa jatkuvuusperiaatteen mukaisesti (going concern).

EPRA NNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus, €) = EPRA NAV (nettovarallisuus)

- Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

- Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus

- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

---

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

EPRA NNNAV/osake kuvaa osakekohtaista nettovarallisuutta perustuen tase erien arvostamiseen käypiin arvoihin raportointipäivänä.

### **Muut tunnusluvut**

EPRA Net Initial Yield (NIY), alkutuotto, % =  $\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$   
- Kehityskohteet  
+ Arvioidut ostajan kulut

EPRA "topped up" NIY, oikaistu alkutuotto, % =  $\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto} + \text{porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$   
- Kehityskohteet  
+ Arvioidut ostajan kulut

Siltalaskelmat valikoituihin vaihtoehtoisiin tunnuslukuihin löytyy kohdasta EPRA Earnings, EPRA NAV ja EPRA NNNAV.