

SPONDA



Osavuosisikatsaus

1.1.–30.6.2015



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-KESÄKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.1.-30.6.2014)	3
YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.4.-30.6.2014)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2015	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ	5
LIIKETOIMINTA JA KIIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.6.2015	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
SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-30.6.2015 TAULUKKO-OSA	19
OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT	25

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.2015-30.6.2015

YHTEENVETO TAMMI-KESÄKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.1.-30.6.2014)

- Konsernin liikevaihto oli 116,6 (126,1) milj. euroa. Lasku johtui pääosin vuoden 2014 aikana myydyistä kiinteistöistä.
- Nettotuotot olivat 82,1 (89,4) milj. euroa. Lasku johtui edellä mainituista kiinteistöjen myynneistä.
- Liikevoitto oli 91,9 (76,6) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 12,4 (-1,8) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,19 (0,17) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 143,2 (3 269,0) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,65 (4,56) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 86,3 (85,7) %.
- Tulevaisuuden näkymät pysyvät muuttumattomina.

YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.4.-30.6.2014)

- Liikevaihto oli 59,4 (62,6) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 42,5 (45,5) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 64,4 (44,9) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 22,3 (4,8) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,11 (0,08) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Liikevaihto, M€	59,4	62,6	116,6	126,1	246,7
Nettotuotot, M€	42,5	45,5	82,1	89,4	176,0
Liikevoitto, M€	64,4	44,9	91,9	76,6	151,7
Tulos/osake, €	0,14	0,09	0,17	0,13	0,24
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,11	0,08	0,19	0,17	0,37
Osakekohtainen oma pääoma, €			4,65	4,56	4,65
Omavaraisuusaste*, %			40,7	40,1	41,0
Korkokatekerroin			3,4	3,2	3,3

*) Kauden 1-6/2014 luku on oikaistu IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan käyttöönoton johdosta.

EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	26,4	26,4	51,3	51,7	101,6
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,09	0,09	0,18	0,18	0,36
<i>Oikaistu operatiivinen tulos, M€</i>	28,9	27,6	53,5	53,6	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,10	0,10	0,19	0,19	0,38
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,47	5,31	5,45
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			4,50	4,44	4,49
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,48	5,58	5,18
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,49	5,59	5,19
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>			13,68	14,30	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

Spondan vuokraustoiminta oli vakaata vuoden toisella neljänneksellä. Nettotuotot kasvoivat edelliseen neljännekseen verrattuna kiinteistöjen myynneistä huolimatta. Taloudellinen vuokrausaste nousi hieman tai säilyi vakaana vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna kaikissa Suomen segmenteissä, ja tästä voimme olla erityisen tyytyväisiä.

Vuoden 2015 toisen neljänneksen lopussa myimme kaksi kiinteistöä Moskovasta. Tämä oli merkittävä saavutus nykyisessä taloudellisessa tilanteessa. Kiinteistöjen myynnit katsauskauden lopussa laskivat konsernin taloudellista vuokrausastetta. Tästä huolimatta Spondan vuokrausaste oli vuoden 2014 vertailulukua yli puoli prosenttiyksikköä korkeampi.

Lassilan toimistotalo valmistui aikataulussa kesäkuun lopussa, ja ensimmäiset vuokralaiset ovat muuttaneet taloon. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 4 600 m² ja valmistuessaan se oli 65 %:sti vuokrattu. Sponda on toteuttanut kohteeseen ensimmäisen virtuaaliulan, josta haetaan kokemuksia myös muihin Spondan kiinteistöihin.

Meillä on nyt rakenteilla kaksi tärkeää kiinteistökehitysprojektia. Toimistotalo Helsingin Ilmalaan valmistuu kuluvan vuoden lopussa ja kauppakeskus Ratina Tampereelle valmistuu kesällä 2018.

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 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 95-105 milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Suomen kansantalous oli edelleen taantumassa vuoden 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuotteen volyymi väheni 0,1 % verrattuna edelliseen vuosineljännekseen ja pysyi muuttumattomana vuoden takaisesta. Valtiovarainministeriö on alentanut Suomen vuoden 2015 kasvuennustettaan. Ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvaa 0,3 % vuonna 2015. Viennin ennustetaan kasvavan kuluvana vuonna vain 0,3 %, mutta piristyvän vuonna 2016 3,3 %:iin euroalueen talouskasvun kiihtyessä. Vuoden 2016 BKT:n kasvuksi ennustetaan 1,4 %.

Transaktiomarkkina oli erittäin vilkas vuoden 2015 toisella neljänneksellä, n. 2,2 mrd euroa. Vuoden alusta kesäkuun loppuun transaktiovolyymi oli yhteensä n. 2,6 mrd euroa. Ulkomaisten sijoittajien osuus volyymista oli n. 39 %. Tällä vauhdilla vuoden 2015 transaktiovolyymi on ylittämässä viime vuoden tason, joka oli 4,3 mrd euroa.

Uudisrakentaminen on ollut vähäistä heikon taloustilanteen johdosta. KTI:n mukaan vuonna 2014 pääkaupunkiseudulle valmistui toimistotilaa n. 100 000 m² ja keväällä 2015 rakenteilla oli n. 94 000 m². Liiketilarakentaminen lisääntyy, kun kahden suuren kauppakeskuksen, Kalasataman Redin ja Pasilan Triplan, työt käynnistyvät. Tampereella Ratinan kauppakeskuksen rakennustyöt käynnistyivät huhtikuussa.

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttö kasvoi viime talven aikana. Maaliskuun lopussa vajaakäyttöaste oli n. 13 %. KTI:n tietojen mukaan tilanne heikkeni Helsingissä, pysyi ennallaan Vantaalla ja hieman parantui Espoossa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote kasvoi Maailmanpankin mukaan 0,6 % vuonna 2014. Maailmanpankin ennusteen mukaan Venäjän BKT laski vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä 2,2 % ja koko vuoden ennuste on -2,7 %. Vuodelle 2016 ennustetaan 0,7 %:in kasvua. Ennuste perustuu öljyn hinnan ennustettuun pieneen nousuun, joka edesauttaa ruplan kurssin vahvistumista ja inflaation laskua.

Transaktiomarkkina piristyi hieman ensimmäisestä neljänneksestä. Toisen neljänneksen volyymi oli n. 0,7 mrd dollaria ja puolen vuoden volyymi oli n. 1,1 mrd dollaria. Tämä on n. 30 % vähemmän kuin vuosi sitten. Toimistojen osuus kaupoista oli 71 % ja 97 % sijoituksista kohdistui Moskovaan. Ulkomaisten ostajien osuus oli n. 30 %.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste laski hieman toisen neljänneksen aikana, ja oli 17 %. B-luokan tilojen vajaakäyttöaste oli 14 % ja A-luokan tilojen vajaakäyttöaste oli 26 %.

Toimistojen vuokratasoissa ei tapahtunut suuria muutoksia toisen neljänneksen aikana. Ainoastaan osassa keskustan A-luokan tiloista vuokrat laskivat 5-7 %. B-luokan tilojen ja keskustan ulkopuolisten A-luokan tilojen vuokrat pysyivät ennallaan.

Uutta toimistotilaa valmistui vuoden ensimmäisen puolikkaan aikana noin 224 000 m², josta 66 % on A-luokan tilaa ja 34 % B-luokan tilaa. CBRE ennakoi koko vuoden volyymiksi noin 1,1 miljoonaa neliometriä.

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.6.2015

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-kesäkuussa 2015 olivat 82,1 (89,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 65 %, kauppakeskusten 21 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 9 %. 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.

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.

Kesäkuun 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa 12,4 (-1,8) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 22,3 (4,8) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kiinteistöjen tuottovaatimusten ja markkinavuokrien muutoksista. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta M€

	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/14
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	32,2	3,3	32,2	3,3	15,7
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	-7,4	0,0	-7,4	0,0	-10,0
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	1,8	0,0	2,9	0,0	5,5
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-9,7	-10,7	-20,7	-16,2	-42,0
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	9,2	10,0	18,4	15,4	40,3
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-2,8	0,4	-15,3	-6,8	-19,3
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	-1,1	2,7	2,2	1,5	5,9
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	22,3	5,7	12,4	-2,8	-3,9
<i>Kiinteistörahastot</i>	0,0	-2,7	0,0	-2,6	-1,8
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	1,9	0,0	3,5	5,5
<i>Konserni yhteensä</i>	22,3	4,8	12,4	-1,8	-0,2

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 yhteensä 1.1.-30.6.2015 M€	Yhteensä	Toimisto- Kiin- teistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	116,1	74,1	23,2	8,3	0,2	10,3
<i>Ylläpitokulut</i>	-33,6	-20,7	-5,5	-4,0	-0,9	-2,6
<i>Nettovuokratuotot</i>	82,5	53,5	17,7	4,3	-0,7	7,7
<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>	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
<i>Hankinnat</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	46,2	18,4	1,9	0,4	25,5	0,1
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnit</i>	-57,8	-18,0	0,0	0,0	0,0	-39,8
<i>Käyvän arvon muutos</i>	12,4	28,5	2,7	-1,0	2,9	-20,6
<i>Sijoituskiinteistöt 30.6.2015</i>	3 143,2	1 882,5	730,5	204,5	161,7	164,1
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,4	1,5	0,4	-0,5	2,2	-9,2
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,4	6,3	5,7	8,3		10,4
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,2					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden toisella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m²)	euroa/ m²/kk
<i>Kauden aikana, uudet voimaan tulleet</i>	66	16 971	14,60
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	88	22 071	14,10
<i>Kauden aikana uusitut</i>	44	18 856	14,90

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 1,8 (5,3) %, kauppakeskuksissa 2,5 (8,5) %, logistiikkakiinteistöissä 18,8 (-5,2) % ja Venäjän kiinteistöissä -4,6 (-15,8) %. Venäjän like-for-like -luku on oikaistu valuuttakurssimuutoksilla vastaamaan paremmin todellista muutosta. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	88,1	87,9	88,5	88,3	87,9
<i>Kaupakeskukset</i>	89,8	90,3	91,2	89,3	90,4
<i>Logistiikka, %</i>	68,6	68,5	64,9	65,6	71,9
<i>Venäjä, %</i>	84,5	90,1	90,4	89,4	89,0
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,3	86,8	87,0	86,5	85,7

Maantieteellinen alue	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	88,3	88,2	89,3	88,3	89,4
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	83,7	83,6	83,1	83,2	82,2
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	92,3	92,9	93,2	92,2	90,4
<i>Venäjä, %</i>	84,5	90,1	90,4	89,4	89,0
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,3	86,8	87,0	86,5	85,7

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

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli kesäkuun 2015 lopussa 976,9 (1 142,2) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 813 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 2 851 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,2 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,3 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (4,1% 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>	12,7
<i>Kauppa</i>	24,0
<i>Koulu</i>	1,3
<i>Logistiikka</i>	3,9
<i>Majoitus</i>	5,8
<i>Media</i>	3,3
<i>Muut palvelut</i>	14,5
<i>Pankki</i>	9,1
<i>Rakennus</i>	3,3
<i>Teollisuus</i>	4,0
<i>Terveystieteet</i>	4,9
<i>Tietoliikenne</i>	5,8
<i>Muut</i>	0,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,1 (4,5) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,1 (4,5) vuotta, kauppakeskusten 5,4 (5,8) vuotta, logistiikkatilojen 3,1 (4,4) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 3,0 (2,6) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2015	% vuokratuotosta 30.6.2014
1. vuoden sisällä	13,1	11,7
2. vuoden sisällä	18,2	10,0
3. vuoden sisällä	11,7	14,7
4. vuoden sisällä	9,4	10,7
5. vuoden sisällä	7,0	8,5
6. vuoden sisällä	5,5	4,1
6. vuoden jälkeen	22,9	26,7
Toistaiseksi voimassa olevat	12,2	13,5

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit M€

	1.4.- 30.6.2015	1.4.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	50,1	6,7	56,4	7,0	237,2
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	-1,1	0,5	-1,4	0,6	0,6
<i>Tasearvo</i>	51,2	6,2	57,8	6,4	236,6

*) Sisältää myyntikulut

Investoinnit M€

	1.4.- 30.6.2015	1.4.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-65,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-9,7	-10,7	-20,7	-16,2	-42,0
<i>Kiinteistökehitys-investoinnit</i>	-14,7	-5,2	-25,5	-8,5	-22,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Helsingin Ilmalan ja Lassilan toimistotalojen 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

	4-6/15	4-6/14	1-6/15	1-6/14	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	37,9	34,8	74,2	70,0	141,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	27,8	25,9	53,3	50,5	103,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	53,4	27,7	76,2	50,6	112,9
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,9	5,7	5,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,1	87,9	88,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 882,5	1 766,3	1 853,5
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			28,5	4,0	18,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			752 500	754 000	766 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.4.- 30.6.2015	1.4.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	11,4	6,7	17,7	7,0	20,6
<i>Myyntivoitto/-tappio</i>	0,0	0,5	-0,3	0,6	0,7
<i>Tasearvo</i>	11,4	6,2	18,0	6,4	19,9
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-65,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-8,1	-8,4	-18,3	-13,2	-34,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-0,1	-0,9	-0,2	-2,0	-2,1

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2015	% vuokratuotosta 30.6.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	11,1	10,3
<i>2. vuoden sisällä</i>	20,2	9,2
<i>3. vuoden sisällä</i>	12,5	15,1
<i>4. vuoden sisällä</i>	9,2	13,7
<i>5. vuoden sisällä</i>	7,2	7,1
<i>6. vuoden sisällä</i>	3,6	3,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	20,3	22,6
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	16,0	18,9

Kauppakeskukset

	4-6/15	4-6/14	1-6/15	1-6/14	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	11,6	11,2	23,2	22,9	45,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	8,9	8,8	17,7	17,6	35,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	12,9	9,5	18,8	17,6	36,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			4,6	4,7	4,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,8	90,4	91,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			730,5	720,3	726,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			2,7	1,4	3,8
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			153 500	151 000	151 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.4.- 30.6.2015	1.4.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2014	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>	-1,4	-1,3	-1,9	-1,3	-4,7
<i>Kiinteistökehitys-investoinnit</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2015	% vuokratuotosta 30.6.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	5,9	7,2
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,1	6,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	8,5	12,6
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,2	7,2
<i>5. vuoden sisällä</i>	4,2	6,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	15,6	1,5
<i>6. vuoden jälkeen</i>	42,4	56,0
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	4,1	2,5

Logistiikkakiinteistöt

	4-6/15	4-6/14	1-6/15	1-6/14	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	4,3	8,7	8,3	17,8	30,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	2,3	5,6	4,3	11,2	18,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	0,9	2,8	3,2	7,9	11,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			4,6	5,3	4,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			68,6	71,9	64,9
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			204,5	425,1	205,1
<i>-joista myytäväksi luokiteltu</i>				216,7	
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-1,0	-2,5	-6,0
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			248 500	479 000	248 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.4.- 30.6.2015	1.4.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	216,7
<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	216,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,2	-0,9	-0,4	-1,1	-2,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2015	% vuokratuotosta 30.6.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	21,0	10,0
<i>2. vuoden sisällä</i>	14,4	12,6
<i>3. vuoden sisällä</i>	7,6	11,7
<i>4. vuoden sisällä</i>	9,3	3,2
<i>5. vuoden sisällä</i>	14,1	9,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	1,6	14,0
<i>6. vuoden jälkeen</i>	16,4	24,1
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	15,7	15,1

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2015 lopussa 161,7 milj. euroa. Maa-alueiden osuus oli 49,8 milj. euroa ja loput 111,9 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. Ensimmäisen puolen vuoden aikana Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 25,4 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa 14,7 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen 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 40 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.

Kesäkuussa 2015 valmistui uusi, n. 4 600 m²:n toimistotalo Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa, josta toteutui kesäkuun loppuun mennessä 8,3 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tuli Kone Hissit Oy.

Venäjä

Kesäkuussa 2015 Sponda myi Moskovassa sijaitsevan Solnechniy II -nimisen kauppakeskuksen sekä Bakhrushina House -nimisen toimistotalon Horizon Properties Ltd:lle yhteensä 46,6 milj. dollarilla.

	4-6/15	4-6/14	1-6/15	1-6/14	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	5,4	5,8	10,3	11,5	22,2
<i>Nettotuotto, M€</i>	4,0	4,0	7,7	8,1	15,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	-8,9	6,5	-15,2	1,1	-10,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			6,1	7,6	6,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			84,5	89,0	90,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			164,1	242,5	224,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-20,6	-5,8	-23,8
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			34 500	44 500	44 500

Ruplan 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€	1.4.- 30.6.2015	1.4.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	38,7	0,0	38,7	0,0	0,0
<i>Myyntivoitto/-tappio *)</i>	-1,1	0,0	-1,1	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	39,8	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	-0,1	-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 erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2015	% vuokratuotosta 30.6.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	37,0	28,9
<i>2. vuoden sisällä</i>	21,0	16,6
<i>3. vuoden sisällä</i>	16,5	20,3
<i>4. vuoden sisällä</i>	15,6	10,3
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,5	18,4
<i>6. vuoden sisällä</i>	0,3	0,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	3,3	5,2
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

Kiinteistösijoitusyhtiöt

Sponda omistaa logistiikka- ja tuotantotiloihin erikoistuvasta kiinteistösijoitusyhtiö Certeumin osakekannasta n. 38 %. Spondan osuus Certeum Oy:n kauden 1.1.-30.6.2015 tuloksesta oli 6,8 milj. euroa ja kauden 1.4.-30.6.2015 osuus tuloksesta oli 3,3 milj. euroa. Sponda on tehnyt laskennallisiin veroihin liittyvän oikaisun osuuteensa Certeum Oy:n tuloksesta. Oikaisun vaikutus oli -1,4 milj. euroa.

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. Sijoitus oli n. 19,2 milj. euroa kesäkuun 2015 lopussa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Spondan sijoitus rahastoon oli 2,0 milj. euroa 30.6.2015.

RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 49,1 (58,4) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli 4,7 (-22,2) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -18,9 (-41,0) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -23,8 (-29,9) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy katsauskaudella johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta 0,9 (-3,4) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,3 (0,1) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.6.2015 oli 40,7 (40,1) % ja nettovelkaantumisaste 121,1 (128,2) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 768,6 (1 793,1) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,5 (2,0) vuotta. Keskikorko oli 2,9 (3,0) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 86 (79) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,5 (2,4) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,4 (3,2).

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 kesäkuun 2015 lopussa yhteensä 275 milj. euron syndikoiduista lainoista, 546 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 309 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 639 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 179,3 milj. euroa eli 5,1 % konsernin taseesta.

Huhtikuussa 2015 Sponda allekirjoitti sopimuksen Danske Bank Oyj:n kanssa 115 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Sopimuksella jatkettiin alun perin heinäkuussa 2015 erääntyntä vastaavan suuruista lainaa huhtikuuhun 2020 saakka.

Toukokuussa 2015 Sponda laski liikkeeseen 175 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 20.5.2020. Lainalle maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 104 (121) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 94 (111). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2015 yhteensä 104 (124) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 94 (114). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-kesäkuussa 2015 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -10,9 (-11,1) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa -5,0 (-5,6) 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 keskipurssi oli 3,89 euroa tammi-kesäkuussa 2015. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,57 euroa ja alin 3,30 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 63,8 milj. kappaletta 248,5 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.6.2015 oli 3,31 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 937,0 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 30.6.2015 yhteensä 9 511 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	33 199 211	11,7
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	142 350 613	50,3
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	33 046 185	11,7
<i>Kotitaloudet</i>	22 353 454	7,9
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 869 284	16,6
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 072 568	1,1
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 184 147	0,8
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia ei tehty katsauskaudella.

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.

Kesäkuussa 2015 Spondan talous- ja rahoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin Niklas Nylander (s. 1973). Hän aloittaa tehtävässään vuoden 2015 neljännen kvartaalin aikana.

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.

Sponda uudisti kevään aikana kolmen kiinteistönsä BREEAM ympäristöluokituksen. Käytönajan ympäristösertifikaatit ohjaavat kiinteistöä mm. energiankulutuksen optimointiin sekä sisäympäristön viihtyvyyden parantamiseen. Käytönajan sertifiointit ovat voimassa neljä vuotta. Spondan kahden Helsingissä sijaitsevan toimistokiinteistön, Ruoholahden Tähti sekä Gatehouse, ympäristöluokitus pystyttiin nostamaan ”Very Good”-tasolle, Moskovassa sijaitsevan toimistokiinteistön Ducat II pysyessä tasolla ”Good”. Käytönajan sertifiointien lisäksi Spondalla on kuusi uudis- ja peruskorjaushankkeiden ympäristösertifiointia käynnissä. Spondan uusin uudisrakennus Estradi, toimistokiinteistö Helsingissä, hakee korkeinta LEED Platina-tason sertifiointia.

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 maksukyvyn 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 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 95-105 milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

4.8.2015
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.-30.6.2015 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma
M€

	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	59,4	60,9	116,4	122,8	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	3,1	4,9
	59,4	62,6	116,6	126,1	246,7
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-16,9	-16,9	-34,5	-36,1	-69,8
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	0,0	-0,3	0,0	-0,6	-0,8
	-16,9	-17,1	-34,5	-36,7	-70,6
Nettotuotot	42,5	45,5	82,1	89,4	176,0
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-1,0	0,5	-1,5	0,5	0,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	22,3	4,8	12,4	-1,8	-0,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	2,5	0,0	2,6	0,1	2,0
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,6	-1,2	-1,0	-2,2
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,4	-5,0	-9,7	-10,1	-19,9
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	3,3	0,0	6,8	0,0	-3,5
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,0	0,7	0,1	0,3
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,2	-0,5	-0,4	-0,7	-1,5
Liikevoitto	64,4	44,9	91,9	76,6	151,7
<i>Rahoitustuotot</i>	2,8	6,3	6,0	9,7	18,2
<i>Rahoituskulut</i>	-14,1	-20,8	-29,8	-39,6	-74,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-11,2	-14,5	-23,8	-29,9	-55,9
<i>Voitto ennen veroja</i>	53,1	30,3	68,1	46,7	95,7
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,7	-0,7	-1,5	-1,2	-1,8
<i>Laskennalliset verot</i>	-12,5	-4,1	-15,5	-7,1	-20,4
Tuloverot yhteensä	-13,2	-4,8	-16,9	-8,2	-22,2
Katsauskauden voitto	39,9	25,6	51,2	38,5	73,6
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	39,9	25,6	51,2	38,5	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>	0,14	0,09	0,17	0,13	0,24

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	4-6/15	4-6/14	1-6/15	1-6/14	1-12/14
Katsauskauden voitto/tappio	39,9	25,6	51,2	38,5	73,6
Muut laajan tuloksen erät					
<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
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	0,5	0,0	0,1	0,0	-1,4
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	5,9	-7,6	6,1	-11,7	-15,6
<i>Muuntoerot</i>	-1,5	0,3	0,5	0,1	-3,3
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-1,5	1,3	-2,1	2,5	5,2
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä	3,4	-6,1	4,6	-9,2	-15,1
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	3,4	-6,1	4,6	-9,2	-15,3
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	43,3	19,5	55,8	29,3	58,3
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	43,3	19,5	55,8	29,3	58,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase M€

	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 143,2	3 052,3	3 142,1
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	21,2	16,3	18,6
<i>Osuudet osakkuusyhtiöissä</i>	178,5	-	171,6
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,1	12,6	13,2
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	2,6	2,6	2,9
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	2,9	3,5	2,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	24,9	29,1	25,1

Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 403,9	3 133,8	3 393,0
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,7	7,8	7,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	13,7	20,9	28,0
<i>Rahavarat</i>	57,1	14,1	20,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	78,5	42,8	56,2
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	0,0	294,1	0,0
Varat yhteensä	3 482,3	3 470,7	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>	159,5	159,5	159,5
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-30,1	-30,9	-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>	0,0	2,1	0,4
<i>Kertyneet voittovarot</i>	642,6	615,4	645,5
	1 411,4	1 385,6	1 409,7
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
Oma pääoma yhteensä	1 413,2	1 387,4	1 411,5
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	211,3	188,5	194,5
<i>Varaukset</i>	0,0	0,0	1,1
<i>Korolliset velat</i>	1 389,2	1 380,8	1 169,5
<i>Muut velat</i>	37,5	41,1	48,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 638,0	1 610,4	1 413,6
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	379,4	412,3	561,7
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	51,8	60,0	62,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	431,2	472,3	624,1
<i>Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,0	0,6	0,0

Velat yhteensä	2 069,2	2 083,3	2 037,7
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 482,3	3 470,7	3 449,2

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	51,2	38,5	73,6
<i>Oikaisut</i>	22,8	43,0	87,0
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	4,5	7,9	7,6
<i>Maksetut korot</i>	-25,3	-29,2	-51,0
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,4	0,8
<i>Muut rahoituserät</i>	-3,1	-1,6	-2,5
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-1,3	-0,5	-1,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	49,1	58,4	113,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-46,9	-25,0	-94,1
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-2,2	-3,1	-5,4
<i>Investoinnit osuuksiin osakkuusyrityksissä</i>	-	-	-47,7
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,1	-1,4	-2,7
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	54,0	6,9	105,8
<i>Kiinteistörahastojen myynnit</i>	-	-	77,3
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	-	0,4	0,4
Investointien nettorahavirta	4,7	-22,2	33,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	320,0	0,1	265,3
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-344,2	-19,3	-341,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	59,1	29,1	-8,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-53,8	-51,0	-51,0
Rahoituksen nettorahavirta	-18,9	-41,0	-141,5
<i>Rahavarojen muutos</i>	34,9	-4,7	5,6
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	20,3	18,8	18,8
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	1,9	0,0	-4,0
Rahavarat kauden lopussa	57,1	14,1	20,3

Laskelma oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2014</i>	111,0	159,5	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>								38,5	38,5	0,0	38,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-9,4					-9,4		-9,4
<i>Muuntoerot</i>							0,2		0,2		0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-9,4			0,2	38,5	29,3	0,0	29,3
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Muutos</i>								-0,2	-0,2	0,0	-0,2
<i>Oma pääoma 30.6.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-30,9	0,7	94,0	2,1	615,4	1 385,6	1,8	1 387,4

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2015</i>	111,0	159,5	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>								51,2	51,2	0,0	51,2
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>				0,1					0,1		0,1
<i>Rahavirran suojaukset</i>				4,9					4,9		4,9
<i>Muuntoerot</i>							-0,4		-0,4		-0,4
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				5,0			-0,4	51,2	55,8	0,0	55,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-53,8	-53,8		-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-53,8	-53,8		-53,8
<i>Muutos</i>								-0,4	-0,4		-0,4
<i>Oma pääoma 30.6.2015</i>	111,0	159,5	433,8	-30,1	0,7	94,0	0,0	642,6	1 411,4	1,8	1 413,2

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 kirjanpitoikäisyyttä 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 30.6.2014</i>	15,3
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 30.6.2014</i>	5,6
<i>Oikaistut myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä 30.6.2014</i>	20,9
<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 30.6.2014</i>	54,4
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 30.6.2014</i>	5,6
<i>Oikaistut ostovelat ja muut velat yhteensä 30.6.2014</i>	60,0
<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 30.6.2014</i>	40,2
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 30.6.2014</i>	-0,1

<i>Oikaistu omavaraisuusaste 30.6.2014</i>	40,1
<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 kiinteistöhankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta
- Venäjä, joka vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä
- Uusi 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.

Osavuositiedotteessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-6/2015</i>	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	74,2	23,2	8,3	0,6	10,3	0,0	0,0	116,6
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-20,9	-5,5	-4,0	-1,5	-2,6	0,0	0,0	-34,5
Nettotuotot	53,3	17,7	4,3	-0,9	7,7	0,0	0,0	82,1
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	0,0	0,0	0,0	-1,1	0,0	-0,2	-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>	28,5	2,7	-1,0	2,9	-20,6	0,0	0,0	12,4
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-5,3	-1,3	-0,6	-2,1	-1,3	0,0	-0,2	-10,8
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,0	6,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	-0,2	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Liikevoitto	76,2	18,8	3,2	2,5	-15,2	6,8	-0,3	91,9
<i>Investoinnit</i>	18,4	1,9	0,4	25,5	0,1	2,6	0,1	48,9
<i>Segmentin varat</i>	1 885,2	730,5	204,5	176,2	164,1	199,8	122,0	3 482,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,1	89,8	68,6		84,5			86,3

Tuloslaskelmatiedot 1-6/2014	Toimistokiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	70,0	22,9	17,8	0,7	11,5	0,0	3,1	126,1
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-19,5	-5,3	-6,6	-1,3	-3,4	0,0	-0,6	-36,7
Nettotuotot	50,5	17,6	11,2	-0,5	8,1	0,0	2,6	89,4
<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	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
<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>	4,0	1,4	-2,5	0,0	-5,8	0,0	0,9	-1,8
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,3	-1,2	-0,7	-1,5	-1,2	0,0	-2,1	-11,1
<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>	-0,2	-0,3	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6
Liikevoitto	50,6	17,6	7,9	-1,9	1,1	0,0	1,3	76,6
<i>Investoinnit</i>	15,2	1,3	1,1	6,6	0,5	3,1	1,4	29,2
<i>Segmentin varat</i>	1 769,0	720,3	425,1	129,3	242,5	16,3	168,1	3 470,7
<i>-joista myytäväksi luokiteltuja</i>			216,7				77,4	294,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,9	90,4	71,9		89,0			85,7

Konsernin tunnusluvut

	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
<i>Tulos/osake, €</i>	0,14	0,09	0,17	0,13	0,24
<i>Omavaraisuusaste*, %</i>			40,7	40,1	41,0
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			121,1	128,2	121,2
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,65	4,56	4,65
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,08	0,19	0,17	0,37

*) Kauden 1-6/2014 luku on oikaistu IFRIC 21 Julkiset maksut -tulokannan käyttöönoton johdosta.

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q2/2015	Q1/2015	Q4/2014	Q3/2014	Q2/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	59,4	57,2	57,3	63,2	62,6
<i>Nettotuotot, M€</i>	42,5	39,6	40,4	46,2	45,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	22,3	-9,9	1,6	0,1	4,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	64,4	27,6	32,9	42,2	44,9
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-11,2	-12,6	-11,7	-14,4	-14,5
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	39,9	11,3	13,3	21,8	25,6
<i>Sijoituskiinteistöt*, M€</i>	3 143,2	3 147,4	3 142,1	3 122,3	3 269,0
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 413,2	1 369,8	1 411,5	1 406,2	1 387,4
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 768,6	1 775,2	1 731,2	1 831,6	1 793,1
<i>Tulos/osake, €</i>	0,14	0,04	0,04	0,07	0,09
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,08	0,09	0,11	0,08
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,47	5,30	5,45	5,39	5,31
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	86,3	86,8	87,0	86,5	85,7

*) sisältää myytävänä oleviksi luokitellut sijoituskiinteistöt

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€

	4-6/15	4-6/14	1-6/15	1-6/14	1-12/14
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	39,9	25,6	51,2	38,5	73,6
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	-22,4	-3,0	-12,7	5,4	11,6
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	1,0	-0,5	1,5	-0,5	-0,6
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-2,5	0,0	-2,6	-0,1	-2,0
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	-0,9	1,5	-0,9	3,4	7,6
<i>+/- (vii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	11,5	2,8	14,8	5,2	11,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	26,4	26,4	51,3	51,7	101,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,09	0,18	0,18	0,36
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>					
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	2,4	1,2	2,1	1,9	7,1
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	28,9	27,6	53,5	53,6	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,10	0,10	0,19	0,19	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€	4-6/15	4-6/14	1-6/15	1-6/14	1-12/14
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Nettotuotot</i>	42,5	45,5	82,1	89,4	176,0
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	1,9	0,0	3,5	5,5
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,1	-5,5	-10,8	-11,1	-22,1
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	4,3	-0,4	8,3	-0,6	2,1
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	41,7	41,4	79,6	81,3	161,6
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-12,1	-13,0	-24,7	-26,5	-51,1
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,7	-0,7	-1,5	-1,2	-1,8
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-2,4	-1,2	-2,1	-1,9	-7,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	26,4	26,4	51,3	51,7	101,6

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,09	0,18	0,18	0,36
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>					
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	2,4	1,2	2,1	1,9	7,1
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	28,9	27,6	53,5	53,6	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,10	0,10	0,19	0,19	0,38

Sijoituskiinteistöt M€

	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 142,1	3 253,3	3 253,3
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,0	0,0	65,0
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	46,2	24,7	64,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-57,8	-6,4	-236,6
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,3	0,1	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	12,4	-2,8	-3,9
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 143,2	3 269,0	3 142,1
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	0,0	216,7	0,0

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-kesäkuussa 2015 olivat 82,1 (89,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 65 %, kauppakeskusten 21 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 9 %. 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.

Kesäkuun 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa 12,4 (-1,8) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 22,3 (4,8) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kiinteistöjen tuottovaatimusten ja markkinavuokrien muutoksista. 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 40 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€

	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,2	12,5	12,5
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,2	0,9
<i>Vähennykset</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,1	-0,1	-0,2
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,1	12,6	13,2

Vaihto-omaisuuskiinteistöt M€

	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,1	-	0,0
<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>	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
M€			
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	179,3	144,4	179,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	312,1	262,1	312,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	20,0	19,5	19,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	332,1	281,6	331,7
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
M€			
<i>Vuokravastuut</i>	119,8	129,8	126,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	20,6	3,9	3,7
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	2,3	2,1	2,8
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	6,8	11,7	9,3

Korkojohdannaiset	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
M€			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	615,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-36,3	-38,7	-42,6
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,3	-0,4	-0,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	593,5	504,4	593,9
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	1,7	1,1	1,0
Valuuttajohdannaiset	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
M€			
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	7,8	8,3	8,7
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,0	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	8,3	4,6
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	0,0	0,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
M€			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	72,4	187,4	187,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-1,7	-0,1	-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 valuutanvaihtosopimukseen ei sovelleta suojauslaskentaa. Suojattujen lainojen realisoitumaton kurssiero on vastakkaismerkkinen suojaavien koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon kanssa.

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

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	0,8	1,0	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,5	0,5	0,9
<i>Yhteensä</i>	1,4	1,5	2,8

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat

M€	Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat
Certeum Oy	0,1	-	0,1	0,0
Yhteensä	0,1	-	0,1	0,0

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos – hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot verovaikutuksella oikaistuna
		<hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
Omavaraisuusaste, %	= 100 x	Oma pääoma
		<hr/> Taseen loppusumma - saadut ennakot
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 x	Korolliset nettorahoitusvelat
		<hr/> Oma pääoma
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto
		<hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon kohdistus + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuusperusteiset eläkekulut - Kassavirtavaikuttavat rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikuttavat verot +/- Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot
		<hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
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
		<hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=	Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto
		<hr/> 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