

SPONDA

 *Puolivuosikatsaus*

1.1.–30.6.2016



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 2016 (vertailukausi 1.1.-30.6.2015)	3
YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.4.-30.6.2015)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2016	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ	5
KONSERNIN TULOS TAMMI-KESÄKUU 2016	6
KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.6.2016	6
VUOKRAUSTOIMINTA	8
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	10
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT	15
HENKILÖSTÖ	15
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	15
KONSERNIRAKENNE	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	17
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	17
SPONDAN JOHTO	17
YMPÄRISTÖVASTUU	17
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	18
NÄKYMÄT VUODELLE 2016	18
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	18
SPONDA OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-30.6.2016 TAULUKKO-OSA	19
EPRAN TUNNUSLUVUT	26
PUOLIVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT	28

Sponda Oyj:n puolivuositiedot 1.1.2016-30.6.2016

YHTEENVETO TAMMI-KESÄKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.1.-30.6.2015)

- Konsernin liikevaihto nousi 126,9 (116,6) milj. euroon pääasiassa helmikuussa 2016 toteutuneen kiinteistökaupan myötä.
- Nettotuotot kasvoivat yli 12 % ja olivat 92,3 (82,1) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 95,6 (91,9) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 3,0 (12,4) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,21 (0,19) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 713,2 (3 143,2) milj. euroa.
- Nettoarallisuus/osake (NAV) oli 5,04 (4,65) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 89,1 (86,3) %.
- Tulevaisuuden näkymiä tarkennettiin.

YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.4.-30.6.2015)

- Liikevaihto oli 67,6 (59,4) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 50,2 (42,5) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 48,8 (64,4) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 5,0 (22,3) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,09 (0,11) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	67,6	59,4	126,9	116,6	230,5
<i>Nettotuotot, M€</i>	50,2	42,5	92,3	82,1	165,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	48,8	64,4	95,6	91,9	178,1
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,14	0,18	0,17	0,78
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,11	0,21	0,19	0,36
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,04	4,65	5,26
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			46,3	40,7	46,2

EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	33,1	26,4	53,9	51,3	232,0
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,10	0,09	0,17	0,18	0,82
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	33,2	28,9	54,9	53,5	98,6
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,10	0,10	0,17	0,19	0,35
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,35	5,47	5,60
<i>EPRA, NNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			4,96	4,50	5,15
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,55	5,48	5,62
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,57	5,49	5,63
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>			10,94	13,68	12,26
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>					17,68
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>					12,90

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Spondan vuoden 2016 tammi-kesäkuun tulos on vahva ottaen huomioon Suomen talouden hitaan kasvun. Vuoden alussa ostetut kuusi kiinteistöä Helsingin ydinkeskustasta on integroitu Spondaan, ja olemme saaneet kaupasta synergiaetuja mm. ylläpitokulujen laskun kautta. Lisäksi olen erityisen tyytyväinen taloudellisen vuokrausasteen noususta maaliskuun loppuun verrattuna. Olemme parantaneet vuokrausastetta sekä toimisto- että kauppakeskuskiinteistöissä Forumin kiinteistökaupan jälkeen, mikä tukee strategiaamme keskittyä prime-alueille Helsingissä ja Tampereella. Onnistuimme parantamaan vuokrausastetta myös strategiaan kuulumattomissa logistiikka-kiinteistöissä.

Saimme päätökseen yhden kauppakeskuksen, Solnechniy I, myynnin Moskovassa heinäkuussa. Tämän jälkeen meillä on vielä Venäjällä kaksi toimistokiinteistöä Moskovassa ja yksi logistiikkakiinteistö Pietarissa. Lisäksi myimme kiinteistön Turusta Yliopistonkadulta. Myynnin jälkeen meillä ei ole omaisuutta Turussa.

Ilmoitimme kesäkuussa, että aloitamme uuden toimisto- ja liiketilakohteen rakentamisen Vantaan Tikkurilaan. Maankaivuutyöt ovat alkaneet, ja kohde valmistuu keväällä 2018. Tämän lisäksi Ratinan kauppakeskuksen rakentaminen Tampereella etenee aikataulussa. Kohteen ennakkovuokraus on edennyt, ja vuokrausaste on nyt noin 38 %. Kohde on valmis keväällä 2018.

NÄKYMÄT VUODELLE 2016

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Sponda tarkentaa tulevaisuuden näkymiään vuodelle 2016.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 182-192 (aiemmin 175-190) milj. euroa. Muutos johtuu lähinnä vuokrausasteen odotettua positiivisemmasta kehityksestä sekä myyntien ajoituksesta vuodelle 2016.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 102-114 (aiemmin 94-110) milj. euroa. Muutos johtuu lähinnä vuokrausasteen odotettua positiivisemmasta kehityksestä sekä myyntien ajoituksesta vuodelle 2016.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 0,6 % edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Valtiovarainministeriö on nostanut Suomen talouden kasvuennustetta vuodelle 2016. Ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvaa 1,4 % vuonna 2016. Kasvu perustuu pitkälti yksityisen kulutuksen ja investointien hyvään kehitykseen. Viennin ennustetaan kasvavan kuluvana vuonna vain 0,8 %, mutta piriistyvän hieman ensi vuonna. Vuoden 2017 BKT:n kasvuksi ennustetaan 1,0 %:ia. Ennuste ei sisällä Brexitin vaikutuksia.

Transaktiomarkkina jatkui vilkkaana myös toisella neljänneksellä, ja volyyymi oli KTI:n mukaan 1,46 mrd euroa. Vuoden ensimmäisen puoliskon volyyymi oli 3,63 mrd euroa. Alkuvuoden vaihdetuin kiinteistötyyppi oli asuntoportfoliot, joiden osuus oli 38 %. Ulkomaisten ostajien osuus on laskenut ja oli noin 21 %.

Toimistojen korkea vajaakäyttö pääkaupunkiseudulla on johtanut uudisrakentamisen laskuun. Tämän vuoden alussa on kuitenkin aloitettu uusia projekteja mm. Kalasatamassa, Ilmalassa ja Leppävaarassa. Maaliskuun lopussa rakenteilla oli noin 90 000 uutta toimistoneliötä. Liiketiloja puolestaan on pääkaupunkiseudulla rakenteilla noin 180 000 m².

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttö väheni viime talven aikana, mutta on edelleen korkea. Maaliskuussa vajaakäyttöaste oli 18,3 %. KTI:n tietojen mukaan Helsingin ja Espoon tilanne parani, mutta Vantaalla tyhjän tilan määrä kasvoi. Liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla oli maaliskuussa KTI:n mukaan 4,9 %.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote supistui Maailmanpankin mukaan 3,7 % vuonna 2015. Alustavien tietojen mukaan Venäjän BKT supistui vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä 1,2 %, joka on selvästi vähemmän kuin vuosi sitten. Öljyn hinta on noussut alkuvuonna. Maailmanpankki on nostanut vuoden 2016 ennustettaan Venäjän BKT:n kasvusta -1,2 %:iin. Vuodelle 2017 ennustetaan kasvua 1,4 %.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan transaktiomarkkina hiljeni vuoden ensimmäisestä neljänneksestä. Toisen neljänneksen volyyymi oli noin 0,4 mrd dollaria ja ensimmäisen vuosipuoliskon volyyymi oli noin 2,3 mrd dollaria.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste laski 0,7 prosenttiyksiköllä 16,7 %:iin toisen neljänneksen aikana. Vuokratasoissa ei tapahtunut muutoksia toisen neljänneksen aikana.

KONSERNIN TULOS TAMMI-KESÄKUU 2016

Sponda-konsernin tilikauden tulos oli tammikuu-kesäkuulta 58,5 (51,2) milj. euroa tuloksen ennen veroja ollessa 70,2 (68,1) milj. euroa ja liikevoiton ollessa 95,6 (91,9) milj. euroa.

Kauden nettotuotot olivat 92,3 (82,1) milj. euroa. Nettotuottojen kasvu on seurausta pääasiassa Forumin kiinteistökaupasta ja valmistuneista kehityskohteista. Nettotuottoa pienentävät viime vuoden aikana toteutuneet kiinteistöjen myynnit. Forumin kiinteistökaupan tulosvaikutus sisältyy konsernin lukuihin 1.3.2016 alkaen. Markkinoinnin ja hallinnon kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 11,0 (10,5) milj. euroa ja ylittivät viime vuoden tason 0,5 milj. euroa. Ylitys johtuu lähinnä Forumin hankinnasta sekä ajoituksellisista eroista. Vuoden 2016 toisen vuosineljänneksen nettotuotot olivat 50,2 (42,5) milj. sisältäen Forumin hankinnan vaikutuksen koko vuosineljänneksen ajalta.

Kauden aikana kirjattiin myyntivoittoa 12,6 (1,1) milj. euroa pääosin vaihtomaisuuskiinteistöihin sisältyneen maa-alueen myynnistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 3,0 (12,4) milj. euroa mikä oli seurausta positiivisesta kehityksestä Suomessa. Konsernin tulosta rasittaa 1,3 (0,0) milj. euron liikearvon poisto. Vertailuvuoden tulokseen sisältyy 6,8 milj. euron osuus syyskuussa 2015 myydyin osakkuusyhtiö Certeum Oy:n tuloksesta.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -25,4 (-23,8) milj. euroa. Kulujen nousu liittyy johdannaisten realisoitumattomaan käyvän arvon muutokseen sekä Forumin kiinteistökaupan lainajärjestelyihin.

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

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.6.2016

Spondalla oli kesäkuun 2016 lopussa yhteensä 173 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Noin 67 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 13 % 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 2016 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi - kesäkuussa 2016 oli 3,0 (12,4) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 5,0 (22,3) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun takia. Eniten tuottovaatimukset laskivat Helsingin ydinkeskustan toimistokiinteistöissä sekä Kauppakeskukset-yksikössä. Lisäksi positiiviseen kehitykseen vaikutti muun muassa kiinteistökehityksestä kirjautunut kehityskate. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen arvonmuutos oli negatiivinen. Muutos aiheutui lähinnä markkinavuokrien laskusta ja tuottovaatimuksen nostosta.

**Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
M€**

	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	17,1	32,2	17,1	32,2	39,2
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	-2,3	-7,4	-4,1	-7,4	-7,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	2,1	1,8	3,9	2,9	25,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-5,6	-9,7	-12,5	-20,7	-37,8
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	5,4	9,2	13,7	18,4	30,2
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-9,6	-2,8	-10,7	-15,3	-26,8
Valuuttakurssien muutos	-0,2	-1,1	-2,4	2,2	0,3
Sijoituskiinteistöt yhteensä	7,0	22,3	5,0	12,4	23,2
Kiinteistösijoitusyhtiöt	-2,0	0,0	-2,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	5,0	22,3	3,0	12,4	23,2

**Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa
M€**

SPONDAN SIJOITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ 1.1.-30.6.2016 M€	Yht.	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka- kiin- teistöt	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	126,3	82,7	33,3	4,3	0,2	5,9
Ylläpitokulut	-33,8	-21,9	-7,2	-2,4	-0,8	-1,6
Nettovuokratuotot	92,4	60,8	26,1	1,9	-0,6	4,3
Sijoituskiinteistöt 1.1.2016	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2016	10,2	8,4	-	1,8	-	-
Aktivoidut korot 2016	0,4	-	-	-	0,4	-
Hankinnat	589,5	161,2	428,2	-	-	-
Investoinnit	36,8	10,0	1,9	0,6	24,3	0,1
Siirrot segmenttien välillä	-	-	7,2	-	-7,2	-
Myynnit	-8,3	-4,8	-	-1,8	-1,7	-
Käyvän arvon muutos	5,0	12,6	6,2	-0,4	3,9	-17,3
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-22,0	-8,6	-	-3,8	-	-9,6
Sijoituskiinteistöt 30.6.2016	3 713,2	2 173,6	1 177,1	89,2	149,4	123,9
Käyvän arvon muutos %	0,2	0,6	0,8	-0,4	3,0	-11,5
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,0	6,0	5,3	9,1		10,5
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	5,9					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden toisella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² / kk
<i>Kauden aikana, uudet voimaan tulleet</i>	66	19 464	13,80
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	63	11 284	18,50
<i>Kauden aikana uusitut</i>	51	22 346	18,40

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 0,9 (1,8) %, kauppakeskuksissa 6,0 (2,5) %, logistiikkakiinteistöissä 7,1 (18,8) % ja Venäjän kiinteistöissä -2,9 (-4,6) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	88,3	88,1	88,2	88,0	88,1
<i>Kauppakeskukset</i>	94,2	93,8	91,3	90,6	89,8
<i>Logistiikkakiinteistöt, %</i>	73,4	68,9	68,3	67,8	68,6
<i>Venäjä, %</i>	81,9	82,9	84,6	82,3	84,5
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	89,1	88,7	87,7	86,2	86,3

Maantieteellinen alue	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	92,6	92,4	90,1	89,3	88,3
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	86,1	85,3	85,7	83,5	83,7
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	89,9	89,4	90,8	91,1	92,3
<i>Venäjä, %</i>	81,9	82,9	84,6	82,3	84,5
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	89,1	88,7	87,7	86,2	86,3

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli kesäkuun 2016 lopussa 1 118,5 (976,9) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 971 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 168 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (6,7 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,5 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,0 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,3 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 28 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra- tuotoista
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	7,4
<i>Energia</i>	0,3
<i>Julkinen sektori</i>	10,7
<i>Kauppa</i>	27,4
<i>Koulutus</i>	1,1
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	0,9
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	7,2
<i>Media/Kustantaminen</i>	3,3
<i>Muut palvelut</i>	14,2
<i>Pankki/Sijoitus</i>	10,1
<i>Rakentaminen</i>	3,2
<i>Teollisuus/valmistus</i>	3,5
<i>Terveystieteiden ja lääketieteiden tutkimus</i>	5,0
<i>Tietoliikenne</i>	5,5
<i>Muut</i>	0,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,0 (4,1) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,0 (4,1) vuotta, kauppakeskusten 4,8 (5,4) vuotta, logistiikkatilojen 2,4 (3,1) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 1,7 (3,0) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2016	% vuokratuotosta 30.6.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	15,5	13,1
<i>2. vuoden sisällä</i>	14,3	18,2
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,4	11,7
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,8	9,4
<i>5. vuoden sisällä</i>	10,5	7,0
<i>6. vuoden sisällä</i>	7,0	5,5
<i>6. vuoden jälkeen</i>	20,9	22,9
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	12,7	12,2

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit M€

	1.4.- 30.6.2016	1.4.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	3,3	50,1	8,3	56,4	157,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	-0,2	-1,1	0,0	-1,4	-4,3
<i>Tasearvo</i>	3,5	51,2	8,3	57,8	161,9

*) Sisältää myyntikulut

Investoinnit M€

	1.4.- 30.6.2016	1.4.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-1,9	-	-589,5	-	-4,7
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-5,6	-9,7	-12,5	-20,7	-37,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-12,3	-14,7	-24,3	-25,5	-65,2
<i>Investoinnit yhteensä</i>	-19,7	-24,4	-626,2	-46,2	-107,7

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan toiminnot on jaettu seitsemään segmenttiin. Sijoituskiinteistöliiketoimintayksikön 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.

Toimistokiinteistöt

	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
<i>Liikevaihto, M€</i>	42,8	37,9	82,8	74,2	149,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	32,1	27,8	60,5	53,3	109,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	40,9	53,4	67,6	76,2	134,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,8	5,9	5,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,3	88,1	88,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			2 173,6	1 882,5	1 994,8
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			8,6	-	8,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			12,6	28,5	35,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			808 500	752 500	775 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1.4.- 30.6.2016	1.4.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	11,4	5,0	17,7	17,9
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	-	0,2	-0,3	-0,2
<i>Tasearvo</i>	0,0	11,4	4,8	18,0	18,1
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-0,5	-	-161,2	-	-4,7
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-4,3	-8,1	-9,9	-18,3	-29,7
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,4

	% vuokratuotosta 30.6.2016	% vuokratuotosta 30.6.2015
1. vuoden sisällä	13,8	11,1
2. vuoden sisällä	16,8	20,2
3. vuoden sisällä	12,2	12,5
4. vuoden sisällä	7,3	9,2
5. vuoden sisällä	9,4	7,2
6. vuoden sisällä	4,2	3,6
6. vuoden jälkeen	19,9	20,3
Toistaiseksi voimassa olevat	16,6	16,0

Kauppakeskukset

	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
Liikevaihto, M€	19,2	11,6	33,3	23,2	46,6
Nettotuotto, M€	15,0	8,9	26,1	17,7	35,7
Liikevoitto, M€	20,0	12,9	30,3	18,8	35,8
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			5,0	4,6	4,7
Taloudellinen vuokrausaste -%			94,2	89,8	91,3
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			1 177,1	730,5	733,6
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			6,2	2,7	3,2
Vuokrattava pinta-ala, m ²			197 500	153 500	153 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit kauppakeskuskiinteistöissä olivat:

M€	1.4.- 30.6.2016	1.4.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 31.12.2015
Myydyt kiinteistöt					
Myyntihinta	-	-	-	-	-
Myyntivoitto/ -tappio	-	-	-	-	-
Tasearvo	-	-	-	-	-
Ostetut kiinteistöt	-1,4	-	-428,2	-	-
Ylläpitoinvestoinnit	-0,8	-1,4	-1,9	-1,9	-6,8
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-	-	-	-	-

	% vuokratuotosta 30.6.2016	% vuokratuotosta 30.6.2015
1. vuoden sisällä	9,9	5,9
2. vuoden sisällä	8,0	12,1
3. vuoden sisällä	10,6	8,5
4. vuoden sisällä	8,5	7,2
5. vuoden sisällä	14,3	4,2
6. vuoden sisällä	15,5	15,6
6. vuoden jälkeen	28,3	42,4
Toistaiseksi voimassa olevat	4,8	4,1

Logistiikkakiinteistöt

	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
Liikevaihto, M€	2,3	4,3	4,3	8,3	16,8
Nettotuotto, M€	1,2	2,3	1,9	4,3	9,1
Liikevoitto, M€	0,9	0,9	1,8	3,2	-1,9
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			5,0	4,6	7,4
Taloudellinen vuokrausaste -%			73,4	68,6	68,3
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			89,2	204,5	92,9
-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€			3,8	-	1,8
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-0,4	-1,0	-7,4
Vuokrattava pinta-ala, m2			149 000	248 500	152 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit logistiikkakiinteistöissä olivat:

M€	1.4.- 30.6.2016	1.4.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 31.12.2015
Myydyt kiinteistöt					
Myyntihinta	2,0	-	2,0	-	100,8
Myyntivoitto/ -tappio	0,2	-	0,2	-	-3,1
Tasearvo	1,8	-	1,8	-	103,9
Ostetut kiinteistöt	-	-	-	-	-
Ylläpitoinvestoinnit	-0,4	-0,2	-0,6	-0,4	-0,9
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	-	-	-	-

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2016	% vuokratuotosta 30.6.2015
1. vuoden sisällä	26,7	21,0
2. vuoden sisällä	4,5	14,4
3. vuoden sisällä	7,3	7,6
4. vuoden sisällä	15,4	9,3
5. vuoden sisällä	5,7	14,1
6. vuoden sisällä	1,7	1,6
6. vuoden jälkeen	11,0	16,4
Toistaiseksi voimassa olevat	27,7	15,7

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2016 lopussa 149,4 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 53,4 milj. euroa ja loput 95,9 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. Katsauskauden aikana Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 24,3 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa 12,3 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015. Kauppakeskus Ratinan rakennustyöt, maanrakennus- ja perustustyöt, ovat edenneet suunnitellusti. Valo-Ratinan runkotyöt etenevät niin, että ensimmäisen lohkon vesikattotyöt aloitetaan elokuussa 2016 ja talotekniikkatyöt päästään aloittamaan heti syyskuussa 2016. 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 n. 73,3 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 38 % vuokrattavasta pinta-alasta.

Kesäkuun lopussa Sponda ilmoitti rakennuttavansa Vantaan Tikkurilaan, juna-aseman yhteyteen toimisto- ja liiketilakokonaisuuden. Osoitteeseen Värитеhtaankatu 8 valmistuvan 6-kerroksisen toimisto- ja liikekiinteistön rakentaminen toteutetaan kahdessa vaiheessa. Heinäkuussa 2016 käynnistyi ensimmäinen vaihe maanrakennustöillä. Ensimmäisessä vaiheessa kiinteistöön valmistuu yhteensä 9 500 m² vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja. Sisä- ja ulkopaikoitustilaa kiinteistöön tulee yhteensä 210 autolle. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m² lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan. Ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 57 %. Tuotto investoinnille on arviolta noin 7,3 %. Hanke valmistuu maaliskuussa 2018.

Venäjä

	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
<i>Liikevaihto, M€</i>	3,0	5,4	5,9	10,3	16,9
<i>Nettotuotto, M€</i>	2,2	4,0	4,3	7,7	12,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	-10,7	-8,9	-14,3	-15,2	-24,8
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			7,5	6,1	5,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			81,9	84,5	84,6
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			123,9	164,1	150,7
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			9,6		
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-17,3	-20,6	-33,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			34 500	34 500	34 500

Ruplan heikkeneminen vaikuttaa Venäjällä vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Nykyisessä markkinatilanteessa Sponda joutuu neuvottelemaan vuokranalennuksista useiden vuokralaisten kanssa.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.4.- 30.6.2016	1.4.- 30.6.2015	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	-	38,7	-	38,7	38,7
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	-	-1,1	-	-1,1	-1,1
<i>Tasearvo</i>	-	39,8	-	39,8	39,8
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-	-	-

Heinäkuussa 2016 Sponda myi Moskovassa sijaitsevan Solnechniy I -kauppakeskuksen LLC IT Development –nimiselle yhtiölle yhteensä noin 11 milj. dollarilla, mikä vastaa kiinteistön käyvän arvon arvostusta kesäkuun lopussa. Solnechniy I -kauppakeskuksen myynti on osa Spondan strategiaa, jonka mukaisesti Sponda myy omistamansa kiinteistöt Venäjällä.

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2016	% vuokratuotosta 30.6.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	52,0	37,0
<i>2. vuoden sisällä</i>	23,0	21,0
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,1	16,5
<i>4. vuoden sisällä</i>	6,2	15,6
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,2	6,5
<i>6. vuoden sisällä</i>	0,0	0,3
<i>6. vuoden jälkeen</i>	3,4	3,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

Kiinteistösijoitusyhtiöt

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall –kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus oli n. 20,5 milj. euroa kesäkuun 2016 lopussa.

Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin sijoittavan First Top Luxco –rahasto on lopetettu ja Spondan sijoitus rahastoon kirjattiin kuluksi. Rahaston hallussa olleet kiinteistöt on myyty, mutta rahaston sijoittajille jäljelle jäävän osuuden ollessa epävarma Sponda kirjasi 2,0 milj. euron sijoituksensa alas.

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma oli kesäkuun 2016 lopussa 1 913 (1 769) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 81 (57) milj. euroa, ja nettovelka oli siten 1 832 (1 712) milj. euroa. Nettovelan kasvu liittyy ensimmäisen kvartaalin aikana tehtyyn Forumin hankintaan. Lainasalkku muodostui yhteensä 500 milj. euron syndikoidusta lainasta, 475 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 298 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 639 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoitusliimittejä 440 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 178,4 milj. euroa eli 4,6 % konsernin taseesta.

Sponda allekirjoitti yhteensä 600 milj. euron syndikoidun luottosopimuksen kesäkuussa 2016. Sopimus sisältää 500 milj. euron lainan sekä 100 milj. euron luottoliimitin, joista ensimmäinen käytettiin vuonna 2016 erääntyvien lainojen takaisinmaksuun ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Jälkimmäisellä, 100 milj. euron luottoliimitillä, jatkettiin marraskuussa 2016 erääntyvää luottoliimittiä. Vakuudeton luottosopimus on viisivuotinen. Syndikoidun luottosopimuksen ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja ja keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatekertoimeen.

Toisen vuosineljänneksen lopun keskeiset taseen tunnusluvut kehittyivät positiivisesti. Spondan omavaraisuusaste 30.6.2016 oli 46,3 (40,7) %. Nettovelkaantumisaste oli 101,3 (121,1) % ja Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 48,5 (50,9) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (2,5) vuotta ja keskiporkko oli 2,7 (2,9) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 70 (86) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,6 (2,5) vuotta.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -25,4 (-23,8) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy katsauskaudella johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta -0,6 (0,9) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,4 (0,3) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 62,6 (49,1) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -620,3 (4,7) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 417,3 (-18,9) milj. euroa.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 110 (104) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 99 (94). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2016 yhteensä 111 (104) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 103 (95). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

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 2014-2016, 2015-2017 ja 2016-2018. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2014-31.12.2016, 1.1.2015-31.12.2017 ja 1.1.2016-31.12.2018 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 kuusi henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 5.2.2014, 5.2.2015 ja 4.2.2016.

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.

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi tammi-kesäkuussa 2016 oli 3,70 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,05 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 69,2 milj. kappaletta 256,4 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.6.2016 oli 3,90 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 324,8 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 21.3.2016 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.

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 29.2.2016 Spondan hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta merkintäetuoikeusannilla, joka toteutettiin 7.3.2016-23.3.2016.

Yhtiöllä oli 30.6.2016 yhteensä 10 383 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	39 218 849	11,6
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	119 945 218	35,3
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	41 911 744	12,3
<i>Kotitaloudet</i>	24 057 323	7,1
<i>Yritykset yhteensä</i>	102 772 462	30,3
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	8 555 764	2,5
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 229 194	0,9
<i>Osakkeita yhteensä</i>	339 690 554	100,0

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 1.4.2016: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 8,56 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 1.4.2016: Forum Fastighets Ab ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 28,07 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Järjestäytymiskokouksessaan 21.3.2016 yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Arja Talman.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Arja Talma, Outi Henriksson, Leena Laitinen, Juha Metsälä 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 tilintarkastajiksi valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.3.2016 seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestävälle toimikaudelle KHT Esa Kailiala ja tilintarkastusyhteisö 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) ja Paul Hartwall ja Outi Henriksson (jäsenet).

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

SPONDAN JOHTO

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhteiden johtaja, sekä kolmen liiketoiminta-alueen johtajat, yhteensä kuusi henkilöä.

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 kestävä kehityksen periaatteet toteuttamalla hankkeet kansainvälisten ympäristöluokitusten mukaisesti.

Spondan kiinteistöjen ympäristösertifiointien määrä kasvoi keväällä. Ouluun valmistuneelle liiketilalle myönnettiin LEED Gold sertifikaatti. Sertifiointissa painotettiin kiinteistön erinomaista sijaintia, sillä se on hyvin saavutettavissa niin julkisella liikenteellä kuin omalla autolla kulkeville. Suunnittelussa otettiin huomioon myös Oulu pyöräilykaupunkina, ja niinpä kiinteistön edustalta on varattu parkkipaikat yli 80 polkupyörälle. Energiatohokkuudessa on panostettu valaistukseen sekä alueelliseen ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmään. Rakennuksen käyttöönoton jälkeen energiakulutuksia seurataan kuukausitasolla osana Spondan energiatoimintasuunnitelmaa.

Spondan ja Suomen Luonnonsuojeluliiton välinen ympäristökumppanuus konkretisoitui aurinkovoimalan muodossa kesäkuussa. Helsingin Lauttasaareen sijaitsevan toimitilan

katolle asennettiin viiden kilowatin nimellistehoinen aurinkovoimala, joka tuottaa sähköä ensisijaisesti vuokralaisen käyttöön.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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

Venäjällä riskit liittyvät Venäjän valuutan heikentymiseen, mikä 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 2016.

Suomen talouden hidas positiivinen kehitys voi aiheuttaa nettotuottojen laskua ja vuokralaisten maksukyvyttömyyttä.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisin riski liittyy tilojen vuokrauksen onnistumiseen.

NÄKYMÄT VUODELLE 2016

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Sponda tarkentaa tulevaisuuden näkymiään vuodelle 2016.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 182-192 (aiemmin 175-190) milj. euroa. Muutos johtuu lähinnä vuokrausasteen odotettua positiivisemmasta kehityksestä sekä myyntien ajoituksesta vuodelle 2016.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 102-114 (aiemmin 94-110) milj. euroa. Muutos johtuu lähinnä vuokrausasteen odotettua positiivisemmasta kehityksestä sekä myyntien ajoituksesta vuodelle 2016.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Heinäkuussa 2016 Sponda myi Moskovassa sijaitsevan Solnechniy I -kauppakeskuksen LLC IT Development -nimiselle yhtiölle yhteensä noin 11 milj. dollarilla, mikä vastaa kiinteistön käyvän arvon arvostusta kesäkuun lopussa. Solnechniy I -kauppakeskuksen myynti on osa Spondan strategiaa, jonka mukaisesti Sponda myy omistamansa kiinteistöt Venäjällä.

4.8.2016
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653,
yritysuunnittelu- 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

SPONDA OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-30.6.2016 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma M€

	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	67,5	59,4	126,8	116,4	230,2
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
	67,6	59,4	126,9	116,6	230,5
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-17,4	-16,9	-34,6	-34,5	-64,8
Nettotuotot	50,2	42,5	92,3	82,1	165,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,2	-1,0	0,0	-1,5	-4,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	5,0	22,3	3,0	12,4	23,2
<i>Liikearvon poisto</i>	-0,7	-	-1,3	-	-3,0
<i>Osakkuusyriyten luovutusvoitot/-tappiot</i>	-	-	-	-	5,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	2,5	12,5	2,6	2,8
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,5	-0,6	-1,1	-1,2	-2,3
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,1	-4,4	-10,3	-9,7	-19,4
<i>Osuus osakkuusyriyten tuloksesta</i>	-	3,3	-	6,8	10,2
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,0	0,6	0,7	0,9
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	0,0	-0,2	-0,1	-0,4	-0,7
Liikevoitto	48,8	64,4	95,6	91,9	178,1
<i>Rahoitustuotot</i>	1,6	2,8	2,5	6,0	6,8
<i>Rahoituskulut</i>	-13,9	-14,1	-27,9	-29,8	-55,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12,3	-11,2	-25,4	-23,8	-48,9
<i>Voitto ennen veroja</i>	36,5	53,1	70,2	68,1	129,2
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,1	-0,7	-2,4	-1,5	-9,3
<i>Laskennalliset verot</i>	-4,7	-12,5	-9,4	-15,5	107,3
Tuloverot yhteensä	-4,8	-13,2	-11,8	-16,9	98,1
Katsauskauden voitto	31,7	39,9	58,5	51,2	227,2
<i>Jakautuminen:</i>					

<i>Emoyhtiön omistajille</i>	31,7	39,9	58,5	51,2	227,2
<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>	0,09	0,14	0,18	0,17	0,78

Konsernin laaja tuloslaskelma
ME

	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	31,7	39,9	58,5	51,2	227,2
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>					
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	-	-	-	-	0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	-	-	-	-	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	-	-	-	-	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	-	0,5	-	0,1	1,4
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	1,3	5,9	0,1	6,1	5,9
<i>Muuntoerot</i>	0,2	-1,5	0,6	0,5	-0,2
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-0,3	-1,5	-0,2	-2,1	-1,9
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	1,2	3,4	0,5	4,6	5,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	1,2	3,4	0,5	4,6	5,3
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	32,9	43,3	59,0	55,8	232,6
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	32,9	43,3	59,0	55,8	232,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 713,2	3 143,2	3 101,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	20,5	21,2	21,4
<i>Osuudet osakkuusyrityksissä</i>	-	178,5	-
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,0	13,1	13,0
<i>Liikearvo</i>	10,3	14,5	11,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	2,1	2,6	2,4
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,3	2,9	0,9
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	9,6	24,9	9,4
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 771,8	3 403,9	3 163,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	9,6	7,7	7,7
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	27,3	13,7	39,9
<i>Rahavarat</i>	81,0	57,1	220,0
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	117,9	78,5	267,7
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	22,0	-	10,2
<i>Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät saamiset</i>	0,1	-	-
<i>Varat yhteensä</i>	3 911,8	3 482,3	3 441,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	652,7	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-29,2	-30,1	-29,2
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,3	0,0	-0,2
<i>Kertyneet voittovarot</i>	818,2	642,6	813,7

	1 807,2	1 411,4	1 583,2
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
Oma pääoma yhteensä	1 809,0	1 413,2	1 585,0
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	80,6	211,3	71,5
<i>Varaukset</i>	2,4	-	2,4
<i>Korolliset velat</i>	1 427,8	1 389,2	1 080,4
<i>Muut velat</i>	37,5	37,5	37,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 548,3	1 638,0	1 192,0
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	484,8	379,4	580,5
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	60,6	51,8	76,4
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	8,7	-	7,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	554,1	431,2	664,0
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,4	-	0,0
Velat yhteensä	2 102,8	2 069,2	1 856,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 911,8	3 482,3	3 441,0

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	58,5	51,2	227,2
<i>Oikaisut</i>	31,8	22,8	-80,1
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	3,1	4,5	-1,3
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,2	0,5
<i>Maksetut korot</i>	-24,7	-25,3	-44,8
<i>Muut rahoituserät</i>	-5,4	-3,1	-4,7
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,8	-1,3	-2,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	62,6	49,1	94,9
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-627,9	-46,9	-99,6
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-1,1	-2,2	-2,2
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,1	-0,1	-0,2
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	8,4	54,0	154,4
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>	-	-	0,3
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin</i>	-	-	180,6
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	0,4	-	0,0
<i>Pääomanpalautukset osakkuusyhtiöistä</i>	-	-	7,6
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-	0,6
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-620,3	4,7	241,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	219,0	-	0,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	500,0	320,0	320,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-347,9	-344,2	-345,4
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	99,9	59,1	-50,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-53,8	-53,8	-53,8
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	417,3	-18,9	-136,1
<i>Rahavarojen muutos</i>	-140,4	34,9	200,4
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	220,0	20,3	20,3
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	1,4	1,9	-0,7
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	81,0	57,1	220,0

Laskelma oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2015</i>	111,0	159,4	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1 409,7	1,8	1 411,5
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								51,2	51,2	0,0	51,2
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhti öissä</i>				0,1					0,1		0,1
<i>Rahavirran suojaukset</i>				4,9					4,9	0,0	4,9
<i>Muuntoerot</i>							-0,4		-0,4	0,0	-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>Osakeanti</i>											
<i>Osingonjako</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>											
<i>Muutos</i>								-0,4	-0,4	0,0	-0,4
<i>Oma pääoma 30.6.2015</i>	111,0	159,4	433,8	-30,1	0,7	94,0	0,0	642,6	1 411,4	1,8	1 413,2

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	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>								58,5	58,5	0,0	58,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				0,1					0,1	0,0	0,1
<i>Muuntoerot</i>							0,5		0,5	0,0	0,5
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				0,1			0,5	58,5	59,0	0,0	59,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>			219,0						219,0		219,0
<i>Osingonjako</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			219,0					-53,8	165,2	0,0	165,2
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>											
<i>Muutos</i>								-0,2	-0,2	0,0	-0,2
<i>Oma pääoma 30.6.2016</i>	111,0	159,4	652,7	-29,2	0,7	94,0	0,3	818,2	1 807,2	1,8	1 809,0

EPRAN TUNNUSLUVUT

Sponda raportoi European Public Real Estate Associationin (EPRA) suosituksen mukaisia tunnuslukuja toiminnastaan. Lisätietoja näistä tunnusluvuista löytyy Spondan tilinpäätöksestä.

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€

	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	31,7	39,9	58,5	51,2	227,2
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	-5,0	-22,4	-3,0	-12,7	-22,4
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	0,2	1,0	0,0	1,5	-0,7
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	0,0	-2,5	-12,5	-2,6	-2,8
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,8	-	0,8	-	-
<i>+/- (v) Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	0,7	-	1,3	-	3,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,2	-0,9	0,6	-0,9	0,1
<i>+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	4,6	11,5	8,3	14,8	27,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	33,1	26,4	53,9	51,3	232,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,10	0,09	0,17	0,18	0,82
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>					

<i>Operatiiviset laskennalliset verot</i>	0,1	2,4	1,0	2,1	-133,5
Oikaistu operatiivinen tulos	33,2	28,9	54,9	53,5	98,6
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,10	0,10	0,17	0,19	0,35

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

	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Nettotuotot</i>	50,2	42,5	92,3	82,1	165,7
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	-	-	-	-	-
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,7	-5,1	-11,4	-10,8	-21,7
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,2	4,3	0,5	8,3	12,7
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	44,7	41,7	81,3	79,6	156,7
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-12,2	-12,1	-24,8	-24,7	-48,8
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	0,7	-0,7	-1,6	-1,5	-9,3
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-0,1	-2,4	-1,0	-2,1	133,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	33,1	26,4	53,9	51,3	232,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,10	0,09	0,17	0,18	0,82
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>					
<i>Operatiiviset laskennalliset verot</i>	0,1	2,4	1,0	2,1	-133,5
Oikaistu operatiivinen tulos	33,2	28,9	54,9	53,5	98,6
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,10	0,10	0,17	0,19	0,35

EPRA NAV (nettovarallisuus) ja EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus)

EPRA NAV (nettovarallisuus),€	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>	1 807,2	1 411,4	1 583,2
<i>- Muun oman pääoman rahasto</i>	-94,0	-94,0	-94,0
<i>+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo</i>	36,5	36,7	37,7
<i>+ Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka</i>	79,6	210,4	71,3

- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo	-10,3	-14,5	-11,5
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 819,0	1 549,8	1 586,6
EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €	5,35	5,47	5,60
EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus), €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 819,0	1 549,8	1 586,6
- Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-36,5	-36,7	-37,7
-/+ Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-16,8	-30,2	-19,8
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	-79,6	-210,4	-71,3
EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 686,1	1 272,6	1 457,9
EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €	4,96	4,50	5,15

PUOLIVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä puolivuosisikaustiedote on laadittu IAS 34, Osavuosisikatsaukset -standardin mukaisesti.

Tilinpäätöksen ja osavuosisikatsauksen 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.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Spondan konsernitilinpäätöksestä 31.12.2015.

Puolivuosisikatsauksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

Tuloslaskelmatiedot 1-6/2016	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	82,8	33,3	4,3	0,6	5,9	-	0,1	126,9
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-22,3	-7,2	-2,4	-1,2	-1,6	-	0,0	-34,6
<i>Nettotuotot</i>	60,5	26,1	1,9	-0,6	4,3	-	0,1	92,3
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	-	0,2	-	-	-	-	0,4
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,0	-0,4	-	-	0,0	-0,4
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrittäjästä</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	-	12,5	-	-	0,0	12,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	12,6	6,2	-0,4	3,9	-17,3	-2,0	-	3,0
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-1,3	-	-	0,0	-1,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-5,7	-1,9	0,0	-2,1	-1,3	0,0	-0,4	-11,4
<i>Osuus osakkuusyrittäjästä</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	-0,1	0,1	0,1	0,0	-	0,2	0,5
<i>Liikevoitto</i>	67,6	30,3	1,8	12,2	-14,3	-2,0	-0,1	95,6
<i>Investoinnit</i>	171,2	430,1	0,6	24,3	0,1	1,2	0,0	627,5
<i>Segmentin varat</i>	2 185,0	1 177,1	93,1	159,6	133,5	20,5	143,0	3 911,8
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	8,6	-	3,9	-	9,7	-	-	22,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,3	94,2	73,4	-	81,9	-	-	89,1

Tuloslaskelmatiedot 1-6/2015	Toimisto- kiinteistöt	Kauppä- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	74,2	23,2	8,3	0,6	10,3	-	-	116,6
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-20,9	-5,5	-4,0	-1,5	-2,6	-	-	-34,5
<i>Nettotuotot</i>	53,3	17,7	4,3	-0,9	7,7	-	-	82,1
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	-	-	-	-1,1	-	-0,2	-1,5
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrityksistä</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	-	2,5	-	-	-	2,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	28,5	2,7	-1,0	2,9	-20,6	-	-	12,4
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-5,3	-1,3	-0,6	-2,1	-1,3	-	-0,2	-10,8
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	-	-	-	-	6,8	-	6,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	-0,2	0,6	-	-	-	-	0,4
<i>Liikevoitto</i>	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>-joista myytäväksi luokiteltuja</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,1	89,8	68,6	-	84,5	-	-	86,3

Konsernin tunnusluvut

	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,14	0,18	0,17	0,78
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			46,3	40,7	46,2
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			101,3	121,1	90,9
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,04	4,65	5,26
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,11	0,21	0,19	0,36

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q2/2016	Q1/2016	Q4/2015	Q3/2015	Q2/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	67,6	59,3	57,2	56,7	59,4
<i>Nettotuotot, M€</i>	50,2	42,1	41,3	42,2	42,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	5,0	-2,0	10,3	0,5	22,3
<i>Liikevoitto, M€</i>	48,8	46,7	47,8	38,3	64,4
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-12,3	-13,0	-12,1	-13,0	-11,2
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	31,7	26,7	158,0	18,0	39,9
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 713,2	3 702,5	3 101,7	3 161,4	3 143,2
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 809,0	1 776,1	1 585,0	1 430,4	1 413,2
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 912,7	1 902,0	1 660,9	1 724,7	1 768,6
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,09	0,55	0,06	0,14
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,12	0,07	0,10	0,11
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,35	5,25	5,60	5,58	5,47
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	89,1	88,7	87,7	86,2	86,3

Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
<i>Hallinnon poistot</i>	-0,2	-0,2	-0,5	-0,4	-0,9
<i>Etuuspohjaiset eläkekulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja kulut</i>	-12,7	-12,8	-25,8	-26,1	-51,5
<i>Varausten muutos tuloslaskelmassa</i>	-	-	-	-	2,4
<i>Osakkuusyriyten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot</i>	-	1,2	-	1,2	2,3
<i>Saadut ennakot</i>			4,1	5,4	4,4
<i>Saadut vuokravakuudet</i>			4,6	4,1	4,3

Sijoituskiinteistöt M€

Spondalla oli kesäkuun 2016 lopussa yhteensä 173 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Noin 67 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 13 % 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 2016 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi - kesäkuussa 2016 oli 3,0 (12,4) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 5,0 (22,3) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun takia. Eniten tuottovaatimukset laskivat Helsingin ydinkeskustan toimistokiinteistöissä sekä Kauppakeskukset-yksikössä. Lisäksi positiiviseen kehitykseen vaikutti muun muassa kiinteistökehityksestä kirjautunut kehityskate. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen arvonmuutos oli negatiivinen. Muutos aiheutui lähinnä markkinavuokrien laskusta ja tuottovaatimuksen nostosta.

<i>M€</i>	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</i>	3 101,7	3 142,1	3 142,1
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.</i>	10,2	-	-
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	589,5	-	4,7
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	36,8	46,2	103,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-8,3	-57,8	-161,9
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	-	-	-
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,4	0,3	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	5,0	12,4	23,2
<i>Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt</i>	-22,0	-	-10,2
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 713,2	3 143,2	3 101,7
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	22,0	-	10,2

Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Katsauskauden aikana Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 24,3 milj. euroa, josta huhti-kesäkuussa 12,3 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015. Kauppakeskus Ratinan rakennustyöt, maanrakennus- ja perustustyöt, ovat edenneet suunnitellusti. Valo-Ratinan runkotyöt etenevät niin, että ensimmäisen lohkon vesikattotyöt aloitetaan elokuussa 2016 ja talotekniikkatyöt päästään aloittamaan heti syyskuussa 2016. 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 n. 73,3 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 38 % vuokrattavasta pinta-alasta.

Kesäkuun lopussa Sponda ilmoitti rakennuttavansa Vantaan Tikkurilaan, juna-aseman yhteyteen toimisto- ja liiketilakokonaisuuden. Osoitteeseen Värehtaankatu 8 valmistuvan 6-kerroksisen toimisto- ja liikekiinteistön rakentaminen toteutetaan kahdessa vaiheessa.

Heinäkuussa 2016 käynnistyi ensimmäinen vaihe maanrakennustöillä. Ensimmäisessä vaiheessa kiinteistöön valmistuu yhteensä 9 500 m² vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja. Sisä- ja ulkopaikoitustilaa kiinteistöön tulee yhteensä 210 autolle. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m² lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokrautilanteen mukaan. Ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 57 %. Tuotto investoinnille on arviolta noin 7,3 %. Hanke valmistuu maaliskuussa 2018.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, M€

	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,0	13,2	13,2
<i>Lisäykset</i>	0,1	-	-
<i>Vähennykset</i>	-	-	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,1	-0,1	-0,2
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,0	13,1	13,0

Vaihto-omaisuuskiinteistöt, M€

	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,7	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,4	-0,1	-0,1
<i>Lisäykset</i>	2,3	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	9,6	7,7	7,7

Vastuusitoumukset

<i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€</i>	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	178,4	179,3	125,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	288,1	312,1	288,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	45,2	20,0	44,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	333,3	332,1	332,7
<i>Vuokra- ja muut vastuut M€</i>	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Vuokravastuut</i>	50,5	119,8	53,9
<i>Annetut kiinnitykset</i>	19,6	20,6	23,1
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	2,0	2,3	3,1
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	5,4	6,8	6,6
<i>Korkojohdannaiset M€</i>	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015

<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	655,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-36,5	-36,3	-36,6
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,3	-0,3	-0,3
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	362,9	593,5	363,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,2	1,7	0,8
Valuuttajohdannaiset M€	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	15,0	7,8	6,4
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,1	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset M€	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	-	72,4	72,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-	-1,7	-1,7

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

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	0,9	0,8	1,7
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,4	0,5	0,9
Yhteensä	1,3	1,4	2,6

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja –velat, M€

	30.6.2016	30.6.2015
	Tuotot	Kulut
<i>Forum fastighets Ab*)</i>	0,0	-
<i>Konstsamfundet rf</i>	0,1	-
Yhteensä	0,1	-

*) Sponda osti 29.2.2016 Forum Fastighets Ab:lta kuusi kiinteistöä 576 milj. eurolla.

Tunnuslukujen laskentakaavat

IFRS-tunnusluvut

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

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

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Luku kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

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

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

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

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

$$\text{Operatiivinen kassavirta/osake, €} = \text{Liikevoitto}$$

-/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
 + Liikearvon poistot
 + Hallinnon poistot
 +/- Varausten muutokset
 +/- Etuusperusteiset eläkekulut
 - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut
 - Kassavirtavaikutteiset verot
 +/- Osakkuusyriyten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot

Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

Operatiivinen kassavirta/osake kuvaa tuloslaskelmaan perustuvaa osakekohtaista kassavirtaa. Yritys käyttää tätä lukua osingonmaksukyvyn mittarina osingonjakopolitiikassaan.

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

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 jatkuvuus periaatteen mukaisesti (going concern).

EPRA NNNAV (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