



H1

PUOLIVUOTISKATSAUS 1.1.–30.6.2017

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

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

SISÄLLYSLUETTELO

SPONDA OYJ:N PUOLIVUOTISKATSAUS 1.1.–30.6.2017:	3
Spondan vuosi jatkuu vakaana	3
YHTEENVETO TAMMI–kesäKUUSTA 2017 (vertailukausi 1.1.–30.6.2016)	3
YHTEENVETO HUHTI–kesäKUUSTA 2017 (vertailukausi 1.4.–30.6.2016)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	3
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	3
NÄKYMÄT VUODELLE 2017	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	4
KONSERNIN TULOS TAMMI–KESÄKUU 2017	5
KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–30.6.2017	5
VUOKRAUSTOIMINTA	6
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	7
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	7
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT	9
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	9
KONSERNIRAKENNE	10
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	11
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	11
SPONDAN JOHTO	11
HENKILÖSTÖ	11
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	11
YMPÄRISTÖVASTUU	12
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	12
NÄKYMÄT VUODELLE 2017	12
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	13
SPONDA OYJ osavuositarkastuksen 1.1.–30.6.2017 TAULUKKO-OSA	14
EPRA-tunnusluvut	20
OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT	22
Tunnuslukujen laskentakaavat ja ESMA ohjeistuksen mukaisissa vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyjä ja siltalaskelmia	27

Spondan vuosi jatkuu vakaana

YHTEENVETO TAMMI–KESÄKUUSTA 2017 (VERTAILUKAUSI 1.1.–30.6.2016)

- Konsernin liikevaihto kasvoi 133,0 (126,9) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 96,5 (92,3) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 71,8 (95,6) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -20,7 (3,0) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,19 (0,21) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 807,5 (3 713,2) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake (NAV) oli 5,13 (5,04) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 89,1 (89,1) %.

YHTEENVETO HUHTI–KESÄKUUSTA 2017 (VERTAILUKAUSI 1.4.–30.6.2016)

- Liikevaihto oli 66,8 (67,6) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 50,2 (50,2) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 27,5 (48,8) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -21,7 (5,0) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,11 (0,09) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,8	67,6	133,0	126,9	259,0
<i>Nettotuotot, M€</i>	50,2	50,2	96,5	92,3	190,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	27,5	48,8	71,8	95,6	206,7
<i>Tulos/osake, €</i>	0,05	0,09	0,14	0,18	0,41
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,09	0,19	0,21	0,40
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,13	5,04	5,16
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			46,6	46,3	47,4

EPRA SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	31,2	33,1	58,1	53,9	113,1
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,09	0,10	0,17	0,17	0,35
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	31,5	33,2	59,8	54,9	113,7
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,09	0,10	0,18	0,17	0,35
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,42	5,35	5,49
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,08	4,96	5,07
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,63	5,55	5,29
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,64	5,57	5,31
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>			10,93	10,94	10,38
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>					16,36
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>					12,40

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Vuoden 2017 toinen neljännes oli Spondalle historiallinen. Kesäkuun alussa Polar Bidco S.á r.l. (The Blackstone Group LP:n lähipiiriyhtiöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva yhtiö) julkisti ostotarjouksen koko yhtiön osakekannasta. Tarjottu hinta oli 5,19 euroa osakkeelta mikä vastasi sen hetken osakekurssiin nähden noin 20 % preemiota. Spondan hallitus suositteli ostotarjouksen hyväksymistä yksimielisesti ja päätti sille annetuin valtuutuksin jakaa osinkoa 0,12 euroa osakkeelta joka vähennettiin kauppahinnasta.

Heinäkuun 18. päivä Polar Bidco S.á r.l. julkisti lopullisen tuloksen, jonka mukaan heidän hallussaan oli 96,59 % Spondan osakkeista. Tarjousaika on jatkettu vielä tähän päivään, eli 4.8.2017 asti.

Spondan operatiivinen toiminta jatkui vakaana. Nettotuotot kasvoivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla suunnitellusti ja ylläpitokulut nousivat lähinnä kiinteistöverojen nousun vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste säilyi muuttumattomana, 89,1 %.

Kiinteistökehitysprojektit etenivät suunnitellusti ja aikataulussa. Ratinassa pidettiin harjannostajaiset toukokuussa ja kohteen avautumiseen on vajaa vuosi. Ennakkovuokrausaste on nyt 53 % koko hankkeelle, ja kauppakeskukselle 64 %. Myös Vantaan Tikkurilaan rakennettavan toimisto- ja liiketilakiinteistön rakentaminen etenee aikataulussa. Ennakkovuokrausaste on 65 %.

Ainutlaatuinen Mothership of Work (MOW) -konseptimme uusi tulokas, MOW Stargate, avaa ovensa elokuussa. Tällöin Ruoholahdessa on tarjolla 300 mielenkiintoista työskentelypaikkaa MOWn uusille ja vanhoille jäsenille. Henkilökunta ja palvelut ovat valmiina ovien avaukseen.

NÄKYMÄT VUODELLE 2017

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

Nettotuotot

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

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu on alkuvuonna ollut ennakoitua vahvempaa ja sen odotetaan jatkuvan vahvana loppuvuoden. BKT:n kasvuennusteita on korjattu ylöspäin ja Valtiovarainministeriön ennusteiden mukaan BKT kasvaisi 2,4 % vuonna 2017. Talouskasvu on vankemmalla pohjalla nyt kun yksityisen kulutuksen ja rakennusinvestointien lisäksi myös viennin ja tuotantoinvestointien kasvu on vahvistunut. Talouden nopealla vahvistumisella on positiivinen vaikutus myös työllisyyteen. Työttömyysasteessa vaikutus ei kuitenkaan vielä näy, minkä arvioidaan johtuvan piilotyöttömien aktivoitumisesta työnhakuun. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 10,7 % toukokuun lopussa.

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien luottamus omaan ja Suomen talouteen jatkuu vahvana. Kesäkuussa luottamusindikaattori oli 23,9 kun se vuoden 2016 kesäkuussa oli 14,9. Kuluttajahinnat nousivat alkuvuoden aikana, mutta Valtiovarainministeriön mukaan kasvu oli normaalia hitaampaa. Tilastokeskuksen mukaan inflaatio oli kesäkuun lopussa 0,7 prosenttia.

Talousindikaattorit

	2016	2017*	2018*	2019*
Suomen BKT:n muutos, %	1,9	2,4	1,6	1,5
Työttömyysaste, %	8,8	8,5	8,1	7,8
Kuluttajahintaindeksi, %	0,4	1,0	1,3	1,4

*) Ennusteet

Toimintaympäristön kuvauksessa on käytetty seuraavia lähteitä: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Kesä 2017, (21.6.2017); Tilastokeskus (27.6.2017, 13.7.2017, 14.7.2017); KTI Transaction information service: Property transaction in Finland 2017.

Transaktiomarkkina (KTI)

Vuosi on jatkunut vilkkaana Suomen kiinteistömarkkinoilla. KTI:n transaktioseurannan mukaan vuoden toisen neljänneksen transaktiovolyymi oli 1,12 mrd euroa, mikä on alhaisempi verrattuna vuoden takaiseen ajanjaksoon verrattuna (Q1/2016: 2,39 mrd euroa), mutta korkeampi kuin toisen neljänneksen volyymit keskimäärin. Alkuvuoden kumulatiiviseksi volyymiksi muodostui siten 2,22 mrd euroa (H1/2016: 3,63 mrd euroa). Volyymista 47 % oli ulkomaisten toimijoiden hankintoja.

Prime-tuottovaatimukset

Catella Propertyn tietojen mukaan toimisto- ja liiketilojen prime-tuottovaatimukset laskivat edelleen alkuvuoden aikana. Toimistotilojen prime-tuottovaatimus oli kesäkuun lopussa 4,3 (4,5) prosenttia ja liiketilojen 4,5 (4,7) prosenttia. Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen prime-tuottovaatimukset vaihtelivat välillä 4,3–6,7 (4,5–6,8) prosenttia ja Helsingin ydinkeskustassa välillä 4,3–5,5 prosenttia. Tampereen toimistotilojen prime-tuottovaatimus oli 6,75 (6,75) prosenttia.

Toimistotilamarkkina

Catellan tietojen mukaan toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla nousi hieman alkuvuoden aikana ja oli kesäkuun lopussa 14,0 (13,9) prosenttia. Helsingissä vajaakäyttöaste oli 12,5 (11,6) prosenttia ja Helsingin ydinkeskustassa (CBD) 10,4 (14,0) prosenttia. Espoossa vajaakäyttöaste oli 19,5 (22,0) prosenttia ja Vantaalla 14,8 (14,8) prosenttia.

Pääkaupunkiseudun toimistoalueiden vuokratasot nousivat hiukan verrattuna viime vuoteen. Toimistotilojen keskimääräinen vuokrataso vaihteli välillä 162–318 (162–312) euroa/m²/vuosi. Helsingin ydinkeskustassa keskimääräinen vuokra nousi 318 euroon/m²/vuosi.

Tampereen toimistomarkkinan vajaakäyttöaste nousi 14,8 (13,6) prosenttiin. Vuokratasoihin ei ole tullut muutoksia ja ne vaihtelivat välillä 168–228 euroa/m²/vuosi.

Liiketilamarkkina

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste laski alkuvuoden aikana 4,2 (5,3) prosenttiin. Helsingissä vajaakäyttöaste oli 3,4 (4,0) prosenttia ja keskustassa 1,8 (2,3) prosenttia. Helsingin ydinkeskustassa liiketilojen markkinavuokrataso nousi alkuvuoden aikana ja oli kesäkuun lopussa 540–1740 (540–1 680) €/m²/vuosi.

Tampereella liiketilojen vajaakäyttöaste vuoden vaihteessa oli 5,3 (4,4) prosenttia ja Oulussa 5,9 (4,9) prosenttia. Tampereella vuokratasot vaihtelivat välillä 420–900 (420–900) ja Oulussa välillä 420–960 (480–1 020) euroa/m²/vuosi.

Uudisrakentaminen

Catellan mukaan pääkaupunkiseudulle rakennetaan uutta toimistotilaa yli 155 000 m², joista suurimmat hankkeet ovat Helsingissä. Ylitarjontaa vähentää vanhojen toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi ja hotelleiksi. Catellan mukaan vanhaa toimistokantaa puretaan ja muutetaan asunnoiksi noin 50 000 m² vuodessa. Myös uusia liiketiloja valmistuu lähivuosien aikana runsaasti pääkaupunkiseudulle. Rakenteilla on 220 000 m², joista osa rakennetaan purettujen liiketilojen paikalle.

KONSERNIN TULOS TAMMI–KESÄKUU 2017

Sponda-konsernin tulos oli ajanjaksolta tammikuu–kesäkuu 49,6 (58,5) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli 47,5 (70,2) milj. euroa ja liikevoitto oli 71,8 (95,6) milj. euroa.

Kauden nettotuotot olivat 96,5 (92,3) milj. euroa. Nettotuottojen kasvun taustalla vertailukauteen on Forumin kiinteistökauppa jonka tulosaikutus sisältyy viime vuoden vertailulukuihin 1.3.2016 alkaen. Nettotuottojen kehitykseen negatiivisesti vaikuttavat erät ovat kiinteistöjen myynnit sekä vertailukelpoisen portfolion nettotuotot, yhteensä -1,4 milj. euroa. Markkinoinnin ja hallinnon kulut ylittivät viime vuoden tason 12,2 (11,4) milj. euroa lähinnä yhtiön osakekannasta tehdystä julkisesta ostotarjouksesta johtuen. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 0,1 (0,5) milj. euroa.

Kauden aikana kirjattiin myyntivoittoa 10,4 (12,6) milj. euroa sekä sijoitus- että vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kaudella oli negatiivinen -20,7 (3,0) milj. euroa, mikä johtui pääosin kiinteistöveron nousun vaikutuksesta kiinteistöjen käypiin arvoihin. Konsernin tulokseen sisältyy 2,3 (1,3) milj. euron liikearvon poistoa.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -24,3 (-25,4) milj. euroa. Rahoitusnettoon vaikutti positiivisesti käytettyjen rahoituslähteiden hinta sekä aktivoidut korkokulut, kun taas korollisen velan määrä vaikutti negatiivisesti rahoitusnettoon.

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

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–30.6.2017

Spondalla oli kesäkuun 2017 lopussa yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 70 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 12 % logistiikkatila. Noin 1 % pinta-alasta on Venäjällä.

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

Kesäkuun 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot on tarkastanut ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun 2017 lopussa 3,8 mrd euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ensimmäisen vuosipuoliskon aikana oli -20,7 (3,0) milj. euroa, ja toisen neljänneksen aikana -21,7 (5,0) milj. euroa. Tuottovaatimukset laskivat etenkin Helsingin keskustan toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöissä. Negatiivinen arvonmuutos Suomessa johtui lähes kokonaan kiinteistöveron noususta. Venäjällä tuottovaatimuksia ei muutettu ja negatiivinen kehitys johtuu vuokratasojen lasku-etuksista.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	15,2	17,1	15,2	17,1	60,1
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	-2,3	0,0	-4,1	-4,1
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	2,4	2,1	5,4	3,9	7,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-9,5	-5,6	-18,5	-12,5	-31,0
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	-18,4	5,4	-9,6	13,7	12,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-9,7	-9,6	-13,0	-10,7	-14,1
Valuuttakurssien muutos	-1,7	-0,2	-0,3	-2,4	-2,1
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-21,7	7,0	-20,7	5,0	28,7

Kiinteistörahastot	0,0	-2,0	0,0	-2,0	-2,0
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	-21,7	5,0	-20,7	3,0	26,7

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–30.6.2017

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
Vuokratuotot	132,2	85,2	37,9	0,1	9,0
Ylläpitokulut	-35,6	-22,6	-8,6	-1,2	-3,2
Nettovuokratuotot	96,6	62,6	29,2	-1,1	5,8
Sijoituskiinteistöt 1.1.2017	3 755,5	2 190,4	1 195,4	184,3	185,3
Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2017	32,8	10,6	-	3,3	18,9
Aktivoidut korot 2017	1,2	-	-	1,2	-
Hankinnat	-	-	-	-	-
Investoinnit	64,2	16,0	2,6	45,5	0,1
Siirrot segmenttien välillä	-	-	-	-	-
Myynnit	-6,8	-1,5	-	-	-5,3
Käyvän arvon muutos	-20,7	-11,9	0,1	5,4	-14,3
Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-18,7	-8,1	-	-	-10,6
Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	3 807,5	2 195,6	1 198,1	239,6	174,2
Käyvän arvon muutos %	-0,6	-0,5	0,0	2,9	-7,7
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	5,9	6,0	5,2		9,7
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	5,8				

VUOKRAUSTOIMINTA

Kesäkuun 2017 lopussa Spondalla oli 1 860 asiakasta ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 3 035 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,0 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,2 % vuokratuotoista), HOK-Elanto Liiketoiminta Oy (3,7 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,5 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 29 % yhtiön vuokratuotoista. Kaikkien vuokrasopimusten yhteenlaskettu tuleva kassavirta oli kesäkuun 2017 lopussa 1 025,3 (1 118,5) milj. euroa.

Vuoden toisella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
Kauden aikana uudet voimaan tulleet	91	17 239	19,2
Kauden aikana päättyneet	143	37 407	16,8
Kauden aikana jatkettut ja uusitut	56	59 289	22,3

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

Sponda laskee katsauskaudelta kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRA:n suositusten mukaisesti (nk. **like-for-like net rental growth**). Tammi–kesäkuulta tämä oli toimistokiinteistöissä 0,4 (0,9) % ja kauppakeskuksissa -5,6 (6,0) %. Vertailukelpoisia nettovuokratuottoja laski kiinteistöveron noususta johtuen kasvaneet ylläpitokulut.

Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

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

Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

% vuokratuotosta	Koko kiinteistökanta		Toimistokiinteistöt		Kauppakeskukset	
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016
1. vuoden sisällä	18,8	15,5	20,2	13,8	11,2	9,9
2. vuoden sisällä	11,9	14,3	11,8	16,8	9,3	8,0

3. vuoden sisällä	11,3	11,4	11,5	12,2	11,1	10,6
4. vuoden sisällä	10,9	7,8	9,8	7,3	14,4	8,5
5. vuoden sisällä	12,2	10,5	10,2	9,4	19,4	14,3
6. vuoden sisällä	2,3	7,0	1,1	4,2	4,5	15,5
6. vuoden jälkeen	21,6	20,9	21,2	19,9	25,8	28,3
Toistaiseksi voimassa olevat	11,1	12,7	14,2	16,6	4,3	4,8

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

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

%	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016
Toimistokiinteistöt	89,0	89,0	89,2	88,8	88,3
Kantakaupunki	92,8	92,6	91,8	91,5	91,5
Ruoholahti	82,6	82,7	85,0	85,0	84,6
Muu pääkaupunkiseutu	87,3	87,2	87,5	86,1	85,3
Tampere	91,9	93,3	93,4	95,9	97,1
Muu Suomi	76,4	78,0	78,2	78,0	58,0
Kauppakeskukset	93,5	92,6	93,5	93,2	94,2
Kantakaupunki	93,1	91,9	92,4	92,4	94,2
Muut	94,1	93,8	95,4	94,5	94,2
Ei-strateginen omaisuus	72,6	77,0	79,9	79,8	78,5
Logistiikka	71,3	74,2	74,0	72,8	73,4
Venäjä	73,9	79,5	84,8	85,3	81,9
Koko kiinteistökanta	89,1	89,1	89,6	89,3	89,1

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Sponda jatkaa kiinteistöportfolion kierrättämistä ja ei-strategisten kiinteistöjen myyntiä. Uudet investoinnit ja kiinteistökehityskohteet keskitetään toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöihin tunnistetuille kasvualueille. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana on myyty sijoituskiinteistöjä yhteensä 9,8 milj. eurolla. Lisäksi vaihto-omaisuuskiinteistöjä on myyty 8,9 milj. eurolla.

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

Divestoinnit

M€	1.4.- 30.6.2017	1.4.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2017	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 31.12.2016
Myydyt sijoituskiinteistöt					
Myyntihinta	4,9	3,3	9,8	8,3	36,7
Myyntivoitto/-tappio *)	0,9	-0,2	3,0	0,0	0,8
Tasearvo	4,0	3,5	6,8	8,3	35,9

*) Sisältää myyntikulut

Investoinnit

M€	1.4.- 30.6.2017	1.4.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2017	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 31.12.2016
Ostetut kiinteistöt	-	-1,9	-	-589,5	-590,5
Ylläpitoinvestoinnit	-9,5	-5,6	-18,5	-12,5	-31,0
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-24,1	-12,3	-45,7	-24,3	-60,9
Investoinnit yhteensä	-33,6	-19,7	-64,2	-626,2	-682,4

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

Toimistokiinteistöt

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

Vuoden 2017 ensimmäisellä vuosipuoliskolla nettotuotot kasvoivat 62,5 (60,5) milj. euroon. Helsingin ydinkeskustan toimistojen kysyntä on jatkunut aktiivisena, ja tällä alueella vuokrausaste on noussut 92,8 %:iin. Toimistomarkkinassa kysyntä kohdistuu tällä hetkellä muuntojoustaviin monitilatoimistoihin ja erityisesti hyvillä sijainneilla oleviin kohteisiin.

	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	43,2	42,8	85,5	82,8	167,2
<i>Nettotuotto, M€</i>	32,7	32,1	62,5	60,5	124,1
<i>Liikevoitto, M€</i>	17,2	40,9	46,0	67,6	138,4
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			6,0	5,8	5,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,0	88,3	89,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			2 195,6	2 173,6	2 190,4
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			8,1	8,6	10,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-11,9	12,6	25,2
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			801 500	808 500	808 500

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-liiketoimintayksikkö vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen vuokraamisesta ja kehittämisestä sekä kaupallisesta johtamisesta ja sisällöstä.

Vuoden 2017 ensimmäisellä vuosipuoliskolla nettotuotot kasvoivat 29,2 (26,1) milj. euroon. Vuokralaiskysyntä kohdistui erityisesti keskustakohteisiin ja liiketiloihin, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella.

	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	19,0	19,2	37,9	33,3	70,3
<i>Nettotuotto, M€</i>	14,8	15,0	29,2	26,1	54,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	14,3	20,0	26,1	30,3	72,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			4,9	5,0	4,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			93,5	94,2	93,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 198,1	1 177,1	1 195,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			0,1	6,2	21,3
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			201 500	197 500	198 000

Kiinteistökehitys

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

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2017 lopussa 239,6 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 191,7 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Tammi–kesäkuun aikana Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 45,5 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan hanke etenee aikataulun mukaisesti. Uuden kauppakeskuksen runko- ja vesikattotyöt valmistuivat. Julkisivun lasiseinät ovat pääosin asennettu ja muut julkisivuverhoustyöt ovat käynnissä. Sisävalaiseinät ovat pääosin asennettu ja maalaustyöt ovat käynnissä. Talotekniikan työt etenevät rinnan rakennustöiden kanssa. Ulkoalueiden viimeistely ja pinnoitustyöt ovat käynnissä. Kauppakeskuksen yhteyteen tulevien peruskorjattavien kiinteistöjen korjaustyöt etenevät suunnitellusti.

Kauppakeskus valmistuu aikataulussa 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. 143 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskusosan allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 64 % vuokrattavasta pinta-alasta. Koko Ratinan vuokrausaste on noin 53 %.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohde, Vantaan Tikkurilaan juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus, toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen rakennusvaiheen rungon elementtiasennukset ovat käynnissä ja talotekniikka-asennukset ovat käynnistymässä. Sisävalmistusvaiheen työt käynnistyvät syksyllä 2017.

Hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2018 ja se käsittää yhteensä 9 500 m² vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 65 %. Tuotto investoinnille on arviolta 7,3 %. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 12,5 milj. euroa. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m² lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

Ei-strateginen omaisuus

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

Ei-strateginen omaisuus -segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa 174,2 milj. euroa, josta 81,6 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 92,5 milj. euroa Venäjällä sijaitsevia kiinteistöjä.

Logistiikkakiinteistöjen vuokrausaste oli 71,3 (73,4) prosenttia ja Venäjän kiinteistöjen 73,9 (81,9) prosenttia.

Vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana logistiikkakiinteistöjä myytiin 7,6 milj. eurolla. Myyntien tasearvo oli 5,3 milj. euroa.

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

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kesäkuun 2017 lopussa oli 1 939 (1 913) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 33 (81) milj. euroa nettovelan siten ollessa 1 906 (1 832) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä 500 milj. euron syndikoidusta lainasta, 325 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 350 milj. euron liikkeeseen lasketuista yrittäjädistuksista ja 764 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 613 milj. euroa. Rahalaitoslainojen sekä rahoituslimiittien kasvu johtuu yhtiön tekemästä rahoitusjärjestelystä toisella vuosineljänneksellä. Vakuudellisten lainojen määrä oli 177,6 milj. euroa joka vastaa noin 4,5 %:ia konsernin taseesta.

Toisen vuosineljänneksen lopun keskeiset taseen tunnusluvut pysyivät vakaina. Spondan omavaraisuusaste 30.6.2017 oli 46,6 (46,3) %. Nettovelkaantumisaste oli 103,8 (101,3) % ja Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 49,3 (48,5) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 2,2 (2,8) vuotta ja keskikorko oli 2,4 (2,7) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 64 (70) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,2 (1,6) vuotta.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -24,3 (-25,4) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 1,2 (0,4) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 68,6 (62,6) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -56,0 (-620,3) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 7,8 (417,3) milj. euroa.

Taseen tunnusluvut

	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	46,6	47,4	47,4	47,2	46,3
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	103,8	100,1	100,0	100,8	101,3
<i>Keskikorko, %</i>	2,4	2,7	2,7	2,8	2,7
<i>Suojausaste, %</i>	64	72	67	67	70
<i>Keskimääräinen laina-aika, vuosia</i>	2,2	2,4	2,6	2,8	2,8
<i>Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuosia</i>	1,2	1,4	1,4	1,5	1,6
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	49,3	48,2	48,3	48,3	48,5
<i>Korollinen vieraspääoma, milj. euroa</i>	1 939	1 875	1 863	1 840	1 913
<i>Käyttämättömät rahoituslimiitit, milj. euroa</i>	613	438	438	440	440

*) Nettovelkaan perustuen

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

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

Kaupankäynti osakkeella

Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ Helsinki Oy:ssä. Osakkeen painotettu keskikurssi toisella vuosineljänneksellä oli 4,83 euroa. Korkein noteeraus oli 5,25 euroa ja alin 3,89 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana noin 50 milj. kappaletta noin 242 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.6.2017 oli 5,07 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 499 milj. euroa.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 20.3.2017 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

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

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

Omat osakkeet

Katsauskauden aikana Sponda ei ole omistanut omia osakkeita.

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

Polar Bidco S.à r.l., joka on The Blackstone Group L.P:n lähipiiriyhtiöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva yhtiö, ja Sponda Oyj solmivat 5.6.2017 yhdistymissopimuksen. Sen mukaan Polar Bidco teki vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen ostaakseen kaikki liikkeeseen lasketut ja ulkona olevat Spondan osakkeet. Spondan hallitus suosittelee ostotarjouksen hyväksymistä. Ostotarjouksessa Spondan osakkeenomistajille tarjotaan 5,19 euron käteisvastiketta jokaista Spondan osaketta kohden, mikä vastaa yhteensä noin 1 763 miljoonan euron ostohintaa Spondan osakkeista. Tarkemmat tiedot ostotarjouksesta löytyvät Spondan internet-sivuilta osoitteesta <http://sijoittajat.sponda.fi/fi-FI/tender-offer>.

Osinko

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

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

Osakkeenomistajat

Spondalla oli 30.6.2017 yhteensä 8 866 (31.3.2017: 11 022) osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt yhteensä	33 632 677	9,90
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	38 651 986	11,38
Kotitaloudet	19 656 349	5,79
Yritykset yhteensä	98 276 466	28,93
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	8 507 969	2,51
Ulkomaat yhteensä	1 585 294	0,47
Hallintarekisteröidyt	139 379 813	41,03
Yhteensä	339 690 554	100,00

Spondan 10 suurinta osakkeenomistajaa on:

Osakkeenomistaja	Osakkeet	% osakkeista
1 Mercator Invest Ab	95 344 608	28,07
2 HC Fastigheter Holding Oy Ab	34 181 172	10,06
3 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	29 083 070	8,56
4 Stiftelsen för Åbo Akademi	4 957 430	1,46
5 Valtion Eläkerahasto	3 950 000	1,16
6 OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	1 698 952	0,50
7 OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	1 518 678	0,45
8 Skagen M2 Verdipapirfond	758 937	0,22
9 Jane ja Aatos Erkon säätiö	689 000	0,20
10 Norvestia Oyj	688 196	0,20
Yhteensä	172 870 043	50,89

Liputusilmoitukset

Katsauskauden aikana ja sen jälkeen julkaistiin seuraavat liputusilmoitukset:

- Pörssitiedote 7.6.2017: Polar Bidco S.à r.l:n omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 7,50 % (25 465 390 osaketta).
- Pörssitiedote 8.6.2017: Polar Bidco S.à r.l:n omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 11,77 % (39 978 703 osaketta).
- Pörssitiedote 6.7.2017: Polar Bidco S.à r.l:n omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 15,18 % (51 570 566 osaketta).
- Pörssitiedote 20.7.2017: Mercator Invest Ab:n omistusosuus Sponda Oyj: osakkeista on 0 % ja 0 kappaletta.
- Pörssitiedote 20.7.2017: Polar Bidco S.à r.l:n omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 96,78 % (328 748 635 osaketta).
- Pörssitiedote 21.7.2017: Harwall Capital Oy Ab:n omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 0 % ja 0 kappaletta.
- Pörssitiedote 21.7.2017: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista 0 % ja 0 kappaletta.

KONSERNIRAKENNE

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

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Hallituksen jäsenet vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle ovat: Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Outi Henriksson, Leena Laitinen, Juha Metsälä ja Raimo Valo. Järjestäytymiskokouksessaan hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Leena Laitisen.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä 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 tilintarkastajat ovat seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestäväällä toimikaudella KHT Esa Kailiala ja tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Lasse Holopainen, ja varatilintarkastajana KHT Petri Kettunen.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Outi Henriksson (puheenjohtaja), Raimo Valo (varapuheenjohtaja) ja Paul Hartwall (jäsen).

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

SPONDAN JOHTO

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

HENKILÖSTÖ

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

Henkilöstön tunnusluvut

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
<i>Henkilömäärä kauden lopussa konsernissa</i>	109	110	102
<i>Henkilömäärä kauden lopussa emoyhtiössä</i>	104	102	96
<i>Keskimääräinen henkilömäärä konsernissa</i>	107	109	107
<i>Keskimääräinen henkilömäärä emoyhtiössä</i>	103	98	98
<i>Keski-ikä kauden lopussa</i>	45,6	-	45,7
<i>Vaihtuvuus (lähtevät/tulevat)</i>	5,8 %	2,9 %	13,0 %
<i>Aloittaneet</i>	8	2	13
<i>Lopettaneet</i>	4	4	12
<i>Työtapaturmat</i>	2	2	4
<i>Työtapaturmista aiheutuneet sairauspoissaolopäivät</i>	6	0	0
<i>Henkilöstöryhmittäin emoyhtiössä</i>			
<i>Hallinto</i>	36	-	32
<i>Toimistokiinteistöt</i>	27	-	26
<i>Kauppakeskukset</i>	17	-	15
<i>Kiinteistökehitys</i>	12	-	12
<i>Ei-strateginen omaisuus</i>	8	-	7
<i>Kiinteistösijoitukset</i>	4	-	4
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut, milj. euroa</i>	12,2	11,4	22,7

VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

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

Lisäksi Spondalla on konsernin avainhenkilöiden sitouttamiseksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2019. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2015–31.12.2017 ja 1.1.2016–

31.12.2018 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikaudelta, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina sekä kiinteistöjen myynnit. Ansaintajakson 1.1.2017–31.12.2019 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2017–2019, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2017–2019 sekä kiinteistöomaisuuden kasvu. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat yhtiön johtoryhmän jäsenet. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 5.2.2015, 4.2.2016 ja 3.2.2017 sekä yhtiön palkka- ja palkkioselvityksessä.

YMPÄRISTÖVASTUU

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

Spondan kauppakeskus Citycenterille myönnettiin kesäkuussa 2017 BREEAM In-Use Very Good tason sertifiointi. Kauppakeskus sai sertifiointinsa hyvät arvostukset erityisesti kiinteistön sijainnista ja julkisista liikenneyhteyksistä sekä jätehuollon toimivuudesta. Spondalla oli lisäksi vuoden toisen vuosineljänneksen lopussa käynnissä useita aktiivisia sertifiointiprosesseja. Spondan ympäristösertifioitujen kiinteistöjen osuus vastasi raportointikauden lopussa 27 % koko Spondan portfolion vuokrattavasta tilasta.

Sponda on jo vuosia panostanut toimiin energiatehokkuuden edistämiseksi. Yhtiön oma energiatehokkuustavoite on 20 % energiansäästöä vuoteen 2020 mennessä, vuosien 2001–2005 keskimääräiseen kulutukseen verrattuna. Ympäristöministeriön, Työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston sekä Raklin toimeenpanema kiinteistöalan energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025 astui voimaan vuoden 2017 alusta. Spondan energiansäästötavoitteena tällä sopimuskaudella on 7,5 % laskennallinen säästö vuoteen 2025 mennessä verrattuna vuoden 2015 energiankulutuksen tasoon. Tavoitteiden saavuttamisessa edetään aikataulussa.

Spondan ympäristövastuun avainluvut ovat kokonaisenergiankulutus, hiilijalanjälki, veden kulutus, jätteiden hyötykäyttöaste sekä jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste. Avainluvut raportoidaan ominaiskulutuksina ja jakajana käytetään raportointikauden bruttopinta-alaa (brm²). Avainlukujen laskenta kattaa Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt, joissa Spondan omistusosuus on vähintään 50 %. Raportointi ei kata kiinteistöjä, joissa vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpidosta, energiahankinnasta tai jätehuollon järjestämisestä eli niin sanotut kylmänä vuokratut kiinteistöt. Avainluvut raportoidaan sekä edeltävän 12 kuukauden jaksolta että vertailujaksolta.

Spondan ympäristövastuun avainlukujen kehitykseen vaikutti raportointikaudella muutokset kiinteistöportfoliossa raportointikausien välillä.

Ympäristövastuun tunnusluvut

Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt	07/2016–06/2017	07/2015–06/2016	Kiinteistömäärä
Ominaisenergiankulutus, kWh/brm ²	202,3	194,5	111
Ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ²	38,9	38,0	111
Veden ominaiskulutus, l/brm ²	262,4	252,9	110
Jätteiden kokonaishyötykäyttöaste, %	100,0	98,3	
Jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste, %	47,4	47,2	

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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

Odotuksia heikompi talouden kehitys voi aiheuttaa **vuokrausasteen laskua** ja **vuokralaisten maksukyvyn heikkenemistä**. Samoin **tilakysynnän muutos** johtuen esimerkiksi teknologian kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti vuokrausasteen ja nettotuottojen kehitykseen.

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

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

NÄKYMÄT VUODELLE 2017

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

Nettotuotot

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

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Polar Bidco S.à r.l. julkisti 17.7. alustavan tuloksen tekemästään Sponda Oyj:n osakkeiden ostotarjouksesta. Tiedotteen voi lukea kokonaisuudessaan yhtiön internet-sivuilta.

Polar Bidco S.à r.l. julkisti 18.7. lopullisen tuloksen tekemästään Sponda Oyj:n osakkeiden ostotarjouksesta. Tiedotteen voi lukea kokonaisuudessaan yhtiön internet-sivuilta.

Polar Bidco S.à r.l. julkisti 19.7. täydentäneensä 12.6.2017 päivättyä tarjousasiakirjaa koskien ostotarjousta. Tiedotteen voi lukea kokonaisuudessaan yhtiön internet-sivuilta.

4.8.2017

Sponda Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653

Yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020 431 3454 tai 040 527 4462

Talous- ja rahoitusjohtaja Niklas Nylander, puh. 020 431 3480 tai 040 754 5961

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Tiedotusvälineet

www.sponda.fi

SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.6.2017 TAULUKKO-OSA
Konsernin tuloslaskelma

M€	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	66,8	67,5	132,8	126,8	258,6
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
	66,8	67,6	133,0	126,9	259,0
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-16,6	-17,4	-36,4	-34,6	-68,0
Nettotuotot	50,2	50,2	96,5	92,3	190,9
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,9	-0,2	3,0	0,0	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-21,7	5,0	-20,7	3,0	26,7
<i>Liikearvon poisto</i>	-1,2	-0,7	-2,3	-1,3	-3,1
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	-	-	-	-	-0,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	5,7	0,0	7,5	12,5	14,6
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,5	-1,2	-1,1	-2,1
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,9	-5,1	-11,0	-10,3	-20,6
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,3	0,1	0,3	0,6	0,5
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,2	0,0	-0,2	-0,1	-0,8
Liikevoitto	27,5	48,8	71,8	95,6	206,7
<i>Rahoitustuotot</i>	0,4	1,6	0,6	2,5	3,2
<i>Rahoituskulut</i>	-12,5	-13,9	-24,9	-27,9	-54,4
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-12,2	-12,3	-24,3	-25,4	-51,2
<i>Voitto ennen veroja</i>	15,3	36,5	47,5	70,2	155,5
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,4	-0,1	-0,7	-2,4	-2,4
<i>Laskennalliset verot</i>	2,3	-4,7	2,8	-9,4	-15,6
<i>Tuloverot yhteensä</i>	2,0	-4,8	2,1	-11,8	-17,9
Katsauskauden voitto	17,3	31,7	49,6	58,5	137,5
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	17,3	31,7	49,6	58,5	137,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,05	0,09	0,14	0,18	0,41

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Katsauskauden voitto/tappio	17,3	31,7	49,6	58,5	137,5
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi					
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,0	-	0,0	-	0,2
Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	-	-	-	-	0,0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä	0,0	-	0,0	-	0,1
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi					
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	3,2	1,3	7,0	0,1	8,3
Muuntoerot	-0,4	0,2	-0,3	0,6	2,3
Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-0,5	-0,3	-1,3	-0,2	-2,8
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä	2,3	1,2	5,3	0,5	7,8
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	2,3	1,2	5,3	0,5	8,0
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	19,7	32,9	54,9	59,0	145,5
Jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	19,7	32,9	54,9	59,0	145,5
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase

M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 807,5	3 713,2	3 755,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	22,5	20,5	22,4
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,5	13,0	12,9
<i>Liikearvo</i>	6,1	10,3	8,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,7	2,1	1,7
<i>Rahoitusleasingisaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	5,7	0,3	0,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	12,9	9,6	15,4
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 872,6	3 771,8	3 819,4
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,1	9,6	7,2
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	24,6	27,3	44,2
<i>Rahavarat</i>	32,7	81,0	12,9
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	64,4	117,9	64,2
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	18,7	22,1	32,8
<i>Varat yhteensä</i>	3 955,7	3 911,8	3 916,5
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	652,7	652,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-17,0	-29,2	-22,6
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,7	0,3	0,9
<i>Kertyneet voittovarot</i>	833,4	818,2	851,8
	1 835,0	1 807,2	1 848,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 836,7	1 809,0	1 849,9
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	89,2	80,6	93,1
<i>Varaukset</i>	0,6	2,4	2,4
<i>Korolliset velat</i>	1 263,2	1 427,8	1 313,9
<i>Muut velat</i>	21,1	37,5	28,2
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 374,1	1 548,3	1 437,7
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	675,9	484,8	548,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	68,4	60,6	79,7
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	0,2	8,7	0,4
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	744,5	554,1	628,6
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,4	0,4	0,3
<i>Velat yhteensä</i>	2 119,0	2 102,8	2 066,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 955,7	3 911,8	3 916,5

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	49,6	58,5	137,5
<i>Oikaisut</i>	46,9	31,8	40,5
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	2,4	3,1	7,9
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,2	0,5
<i>Maksetut korot</i>	-27,7	-24,7	-45,1
<i>Muut rahoituserät</i>	-2,1	-5,4	-7,8
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,6	-0,8	-11,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	68,6	62,6	122,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-65,3	-627,9	-684,6
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	0,0	-1,1	-3,0
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,4	-0,1	-0,1
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	9,7	8,4	36,4
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>	-	-	-
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyrityksiin</i>	-	-	0,2
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	-	0,4	0,4
<i>Pääomanpalautukset osakkuusyrityksistä</i>	-	-	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-56,0	-620,3	-650,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	0,0	219,0	218,5
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	0,0	500,0	595,7
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-150,5	-347,9	-444,1
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	226,1	99,9	49,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-67,9	-53,8	-94,5
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	7,8	417,3	318,7
<i>Rahavarojen muutos</i>	20,3	-140,4	-209,5
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	12,9	220,0	220,0
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,5	1,4	2,4
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	32,7	81,0	12,9

Laskelma oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovar	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2017</i>	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								49,6	49,6	0,0	49,6
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				5,6					5,6	0,0	5,6
<i>Muuntoerot</i>							-0,3		-0,3	0,0	-0,3
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				5,6			-0,3	49,6	54,9	0,0	54,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>											
<i>Osingonjako</i>								-67,9	-67,9	0,0	-67,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-67,9	-67,9	0,0	-67,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>											
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1	0,0	-0,1
<i>Oma pääoma 30.6.2017</i>	111,0	159,4	652,7	-17,0	0,7	94,0	0,7	833,4	1 835,0	1,8	1 836,7

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot		Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2016</i>	111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1	583,2	1,8	1 585,0
<i>Laaja tulos</i>												
<i>Tilikauden tulos</i>								58,5		58,5	0,0	58,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</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

EPRA-TUNNUSLUVUT

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

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

Lisätietoa EPRA:n suosituksista löytyy osoitteesta: www.epra.com.

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)

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

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

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

EPRA Earnings-tunnusluku on alla esitetty kahdella tavalla laskettuna.

M€	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)					
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	17,3	31,7	49,6	58,5	137,5
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	21,7	-5,0	20,7	-3,0	-26,7
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,9	0,2	-3,0	0,0	-0,7
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-5,7	0,0	-7,5	-12,5	-14,6
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	-	0,8	-	0,8	-0,9
<i>+/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	1,2	0,7	2,3	1,3	3,1
<i>-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,2	0,2	0,5	0,6	0,4
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	-2,7	4,6	-4,6	8,3	15,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	31,2	33,1	58,1	53,9	113,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,10	0,17	0,17	0,35
Yhtiökohtaiset oikaisut:					
<i>Operatiiviset laskennalliset verot</i>	0,4	0,1	1,8	1,0	0,6
<i>Käyvän arvon muutoksen vaikutukset tuloveroihin</i>	0,0	-	-0,1	-	-0,1
Oikaistu operatiivinen tulos	31,5	33,2	59,8	54,9	113,7
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,09	0,10	0,18	0,17	0,35

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

M€	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)					
Nettotuotot	50,2	50,2	96,5	92,3	190,9
+Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	-	-	-	-	-
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-6,5	-5,7	-12,2	-11,4	-22,8
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,2	0,1	0,5	-0,4
Operatiivinen liikevoitto	43,8	44,7	84,4	81,3	167,8
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-11,9	-12,2	-23,9	-24,8	-50,8
-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,4	0,7	-0,7	-1,6	-3,2
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-0,4	-0,1	-1,8	-1,0	-0,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	31,2	33,1	58,1	53,9	113,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €					
	0,09	0,10	0,17	0,17	0,35
Yhtiökohtaiset oikaisut:					
Operatiiviset laskennalliset verot	0,4	0,1	1,8	1,0	0,6
Käyvän arvon muutoksen vaikutukset tuloveroihin	0,0	-	-0,1	-	-0,1
Oikaistu operatiivinen tulos	31,5	33,2	59,8	54,9	113,7
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €					
	0,09	0,10	0,18	0,17	0,35

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

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

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

M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	1 835,0	1 807,2	1 848,1
- Muun oman pääoman rahasto	-94,0	-94,0	-94,0
+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	19,0	36,5	28,1
+ Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	88,2	79,6	92,8
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo	-6,1	-10,3	-8,5
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 841,9	1 819,0	1 866,5
EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €			
	5,42	5,35	5,49
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), €			
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 841,9	1 819,0	1 866,5
- Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-19,0	-36,5	-28,1
-/+ Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-8,5	-16,8	-22,0
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	-88,2	-79,6	-92,8
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 726,3	1 686,1	1 723,6
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €			
	5,08	4,96	5,07

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

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

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

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

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2016.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

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

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

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

Segmentti-informaatio

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

Tuloslaskelma segmenteittäin

1-6/2017 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	85,5	37,9	0,5	9,0	0,0	133,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-23,0	-8,7	-1,5	-3,2	-	-36,4
Nettotuotot	62,5	29,2	-1,0	5,8	0,0	96,5
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,7	-	-	2,8	-	3,5
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,0	-0,5	-	-0,5
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	7,5	-	-	7,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-11,9	0,1	5,4	-14,3	-	-20,7
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-2,3	-	-	-2,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-5,2	-3,1	-2,5	-1,3	0,0	-12,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,1	0,3	0,0	0,0	0,1
Liikevoitto	46,0	26,1	7,3	-7,6	0,0	71,8
<i>Investoinnit</i>	16,0	2,6	45,5	0,1	1,1	65,3
<i>Segmentin varat</i>	2 206,4	1 198,1	245,8	207,2	98,3	3 955,7
<i>- joista myytäväksi luokiteltu</i>	8,1	-	-	10,6	-	18,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,0	93,5	-	72,6	-	89,1

1-6/2016 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	82,8	33,3	0,6	10,2	0,1	126,9
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-22,3	-7,2	-1,2	-4,0	0,0	-34,6
Nettotuotot	60,5	26,1	-0,6	6,2	0,1	92,3
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	-	-	0,2	-	0,4
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	-0,4	-	0,0	-0,4
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	12,5	-	0,0	12,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	12,6	6,2	3,9	-19,7	-	3,0
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-1,3	-	0,0	-1,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-5,7	-1,9	-2,1	-1,3	-0,4	-11,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	-0,1	0,1	0,1	0,2	0,5
Liikevoitto	67,6	30,3	12,2	-14,5	-0,1	95,6
<i>Investoinnit</i>	171,2	430,1	24,3	1,8	0,0	627,5
<i>Segmentin varat</i>	2 185,0	1 177,1	159,6	247,1	143,0	3 911,8
<i>-joista myytäväksi luokiteltuja</i>	8,6	-	-	13,5	-	22,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,3	94,2	-	78,5	-	89,1

Konsernin tunnusluvut

	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<i>Tulos/osake, €</i>	0,05	0,09	0,14	0,18	0,41
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			46,6	46,3	47,4
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			103,8	101,3	100,0
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,13	5,04	5,16
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,09	0,19	0,21	0,40

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q2/2016	Q1/2017	Q4/2016	Q3/2016	Q2/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,8	66,1	65,7	66,3	67,6
<i>Nettotuotot, M€</i>	50,2	46,3	47,2	51,5	50,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	-21,7	1,0	33,7	-10,0	5,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	27,5	44,3	73,9	37,2	48,8
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-12,2	-12,2	-13,1	-12,8	-12,3
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	17,3	32,3	60,3	18,8	31,7
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 807,5	3 805,5	3 755,5	3 692,7	3 713,2
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 836,7	1 857,7	1 849,9	1 810,1	1 809,0
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 939,1	1 875,1	1 862,5	1 839,9	1 912,7
<i>Tulos/osake, €</i>	0,05	0,09	0,17	0,05	0,09
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,08	0,08	0,10	0,09
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,42	5,50	5,49	5,38	5,35
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	89,1	89,1	89,6	89,3	89,1

Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<i>Hallinnon poistot</i>	-0,3	-0,2	-0,5	-0,5	-1,0
<i>Etuuspohjaiset eläkekulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja kulut</i>	-12,6	-12,7	-27,7	-25,8	-52,0
<i>Varausten muutos tuloslaskelmassa / realisoitunut varaus</i>	-	-	1,8	-	-
<i>Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot</i>	-	-	-	-	-
<i>Saadut ennakot</i>			4,7	4,1	5,7
<i>Saadut vuokravakuudet</i>			5,5	4,6	5,2

Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli kesäkuun 2017 lopussa yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 69 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 12 % logistiikkatilaa. Noin 1 % on Venäjällä.

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

Kesäkuun 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot on tarkastanut ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun 2017 lopussa 3,8 mrd euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ensimmäisen vuosipuoliskon aikana oli -20,7 (3,0) milj. euroa, ja toisen neljänneksen aikana -21,7 (5,0) milj. euroa. Tuottovaatimukset laskivat etenkin Helsingin keskustan toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöissä. Negatiivinen arvonmuutos Suomessa johtui lähes kokonaan kiinteistöveron noususta. Venäjällä tuottovaatimuksia ei muutettu ja negatiivinen kehitys johtuu vuokratasojen laskuoletuksista.

M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</i>	3 755,5	3 101,7	3 101,7
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.</i>	32,8	10,2	10,2
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	-	589,5	590,5
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	64,2	36,8	91,9
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-6,8	-8,3	-35,9
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	1,2	0,4	1,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-20,7	5,0	28,7
<i>Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt</i>	-18,7	-22,0	-32,8
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 807,5	3 713,2	3 755,5
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	18,7	-22,0	32,8

Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2017 lopussa 239,6 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 191,7 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Tammi–kesäkuun aikana Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 45,5 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan hanke etenee aikataulun mukaisesti. Uuden kauppakeskuksen runko- ja vesikattotyöt valmistuivat. Julkisivun lasiseinät ovat pääosin asennettu ja muut julkisivuverhoukset ovat käynnissä. Sisävalaiseinät ovat pääosin asennettu ja maalaustyöt ovat käynnissä. Talotekniikan työt etenevät rinnan rakennustöiden kanssa. Ulkoalueiden viimeistely ja pinnoitustyöt ovat käynnissä. Kauppakeskuksen yhteyteen tulevien peruskorjattavien kiinteistöjen korjaustyöt etenevät suunnitellusti.

Kauppakeskus valmistuu aikataulussa 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. 143 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskusosan allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 64 % vuokrattavasta pinta-alasta. Koko Ratinan vuokrausaste on noin 53 %.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohde, Vantaan Tikkurilaan juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus, toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen rakennusvaiheen rungon elementtiasennukset ovat käynnissä ja talotekniikka-asennukset ovat käynnistymässä. Sisävalmistusvaiheen työt käynnistyvät syksyllä 2017.

Hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2018 ja se käsittää yhteensä 9 500 m² vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 65 %. Tuotto investoinnille on arviolta 7,3 %. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 12,5 milj. euroa. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m² lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,2	7,7	7,7
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,0	1,9	-0,5
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,1	9,6	7,2

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	177,6	178,4	178,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	288,1	288,1	288,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	46,1	45,2	46,4
<i>Vakuudet yhteensä</i>	334,2	333,3	334,5
Vuokra- ja muut vastuut, M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
<i>Vuokravastuut</i>	48,2	50,5	49,4
<i>Annetut kiinnitykset</i>	14,4	19,6	14,4
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	3,2	2,0	4,4
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	3,5	5,4	3,6
Korkojohdannaiset, M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	655,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-21,2	-36,5	-28,2
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	0,0	-0,3	-0,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	511,8	362,9	362,2
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	2,2	0,2	0,2
Valuuttajohdannaiset, M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	2,6	15,0	5,0
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	0,1	0,0	0,0

<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	-	-

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,4	0,9	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,8	0,4	0,9
<i>Yhteensä</i>	2,2	1,3	2,9

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat:

M€	Tuotot	Kulut
<i>Mercator Invest Ab</i>	0,0	-
<i>Konstsamfundet rf</i>	0,1	0,0
<i>Yhteensä</i>	0,1	0,0

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

IFRS-tunnusluvut

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

Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
		- Muun oman pääoman rahasto
		Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

Omavaraisuusaste, %	=	100 x $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot ja vuokravakuudet}}$
		Omavaraisuusaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x $\frac{\text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat-Rahavarat}}{\text{Oma pääoma}}$
		Nettovelkaantumisaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kuvaa nettovelkojen ja oman pääoman erien välistä suhdetta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

LTV, Loan to value	=	$\frac{\text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat-Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt, Sijoitukset kiinteistörahastoihin, Osuudet osakkuusyhtymyksissä, Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät yhteensä}}$
		Loan to Value % kuvaa vieraan pääoman, vähennettynä kassavaroilla, osuutta jakajassa olevien omaisuuserien rahoittamisessa. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto
		-/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
		+ Liikearvon poistot
		+ Hallinnon poistot

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

Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

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

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

-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon

-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä

-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä

+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot

+/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot

-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset

+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

Oikaistu operatiivinen tulos = EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)

+/- Operatiiviset laskennalliset verot

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

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

- Muun oman pääoman rahasto

+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka

- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

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

EPRA 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
--	---	--

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