



Q1

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2017

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

1.1.2017 alkaen Sponda 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 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2017:	3
Spondan vuosi on alkanut vakaasti	3
YHTEENVETO TAMMI–MAALISKUUSTA 2017 (vertailukausi 1.1.–31.3.2016)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	3
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	3
NÄKYMÄT VUODELLE 2017	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	4
KONSERNIN TULOS TAMMI–MAALISKUU 2017	4
KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.3.2017	5
VUOKRAUSTOIMINTA	6
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	7
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	7
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT	8
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	9
KONSERNIRAKENNE	10
NIMITYSTOIMIKUNTA	10
YHTIÖKOKOUS	10
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	10
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	10
SPONDAN JOHTO	11
HENKILÖSTÖ	11
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	11
YMPÄRISTÖVASTUU	11
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	12
NÄKYMÄT VUODELLE 2017	12
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	12
SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.–31.3.2017 TAULUKKO-OSA	14
EPRA-tunnusluvut	20
OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT	22
Tunnuslukujen laskentakaavat ja ESMA ohjeistuksen mukaisissa vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyjä ja siltalaskelmia	27

Spondan vuosi on alkanut vakaasti

YHTEEENVETO TAMMI–MAALISKUUSTA 2017 (VERTAILUKAUSI 1.1.–31.3.2016)

- Konsernin liikevaihto kasvoi 66,1 (59,3) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 46,3 (42,1) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 44,3 (46,7) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 1,0 (-2,0) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,08 (0,12) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 805,5 (3 702,5) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake (NAV) oli 5,19 (4,95) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 89,1 (88,7) %.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,1	59,3	259,0
<i>Nettotuotot, M€</i>	46,3	42,1	190,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	44,3	46,7	206,7
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,09	0,41
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,12	0,40
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	5,19	4,95	5,16
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	47,4	45,7	47,4

EPRA SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	26,9	23,3	113,1
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,08	0,08	0,35
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	28,3	21,7	113,7
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,08	0,08	0,35
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,50	5,25	5,49
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,10	4,85	5,07
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	5,38	5,52	5,29
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>	5,39	5,55	5,31
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>	10,89	11,35	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 ensimmäinen neljännes oli Spondassa odotusten mukainen. Nettotuotot kasvoivat suunnitellusti ja kuten vuoden 2016 tulosjulkistuksen yhteydessä mainitsimme, ylläpitokulut nousivat lähinnä kiinteistöverojen nousun vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste oli 89,1 %, kun se vuoden 2016 lopussa oli 89,6 % ja maaliskuun 2016 lopussa 88,7 %. Lasku vuoden lopun lukuun verrattuna johtui lähinnä Kauppakeskus-yksikön päättäneistä pop-up -sopimuksista.

Kiinteistökehitysprojektimme etenevät suunnitellusti ja aikataulussa. Ratinassa pidetään harjannostajaiset toukokuun puolessa välissä ja kohteen avautumiseen on enää noin vuosi. Ennakkovuokrausaste on nyt 47 % koko hankkeelle, ja kauppakeskukselle 58 %. Myös Vantaan Tikkurilaan rakennettavan toimisto- ja liiketilakiinteistön rakentaminen etenee aikataulussa. Ennakkovuokrausaste on 65 %.

Ainutlaatuinen Mothership of Work (MOW) -konseptimme laajenee elokuussa kun avaamme Ruoholahteen uuden MOW Stargaten. Asiakkaamme ovat kiittäneet onnistunutta MOW-konseptia. Olemme tyytyväisiä kun voimme MOW Stargatessa tarjota innostavan työympäristön 300 uudelle jäsenelle. MOW Stargaten vuokraus on käynnistynyt hyvin ja kiinnostus kohdetta kohtaan on suuri.

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 talouskasvun ennustetaan jatkuvan maltillisena vuonna 2017. Valtiovarainministeriön ennusteiden mukaan BKT kasvaa 1,2 % vuonna 2017. Talouskasvun taustalla ovat edelleen yksityinen kulutus sekä investoinnit.

Talouden kasvunäkymiä tukee myös Tilastokeskuksen tutkimuksen mukaan kuluttajien luottamusindikaattorin korkea taso. Maaliskuussa indikaattori oli 22,9 kun se vuoden 2016 maaliskuussa oli 10,4. Kuluttajien luottamus omaan ja Suomen talouteen oli korkealla ja näkemys työttömyyskehityksestä oli myönteinen. Tilastokeskuksen mukaan inflaatio oli maaliskuun lopussa 0,8 prosenttia.

Vuosi on alkanut vilkkaasti Suomen kiinteistömarkkinoilla. KTL:n transaktioseurannan mukaan vuoden ensimmäisen neljänneksen transaktiovolyymi oli 1,16 mrd euroa, mikä on alhaisempi verrattuna viime vuoden ennätyslukemiin (Q1/2016: 2,21 mrd euroa), mutta aikaisempiin vuosiin verrattuna korkea. Volyymista 40 % oli ulkomaisten toimijoiden hankintoja. Liikekiinteistöt olivat alkuvuoden vaihdetuin kiinteistötyyppi (osuus n. 43 % koko volyymista). Vuoden 2016 kokonaisvolyyminä kertyi 7,4 mrd. euroa.

JLL:n Q1 2017 markkinaraportin mukaan prime-tuottovaatimukset ovat laskeneet Helsingissä. Toimistokiinteistöjen prime-tuottovaatimus oli 4,00 % ja liikekiinteistöjen prime-tuotto oli 4,25 %. Muihin pohjoismaisiin pääkaupunkeihin verrattuna prime-tuotot ovat laskeneet vain Helsingissä. Helsingin Prime-vuokrat ovat nousseet vain toimistokiinteistöissä ja olivat 372 euroa/m²/vuosi. Liiketilojen prime-vuokrat Helsingissä pysyivät viime vuoden tasolla, 1 980 euroa/m²/vuosi.

Talousindikaattorit

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

*) Ennusteet

Toimintaympäristön kuvauksessa on käytetty seuraavia lähteitä: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Kevät 2017, (28.4.2017); Tilastokeskus (27.3.2017, 13.4.2017); KTI Transaction information service: Property transaction in Finland 2017/Q1; JLL Key Market Indicators Q1 2017

KONSERNIN TULOS TAMMI–MAALISKUU 2017

Sponda-konsernin tulos oli ajanjaksolta tammikuu–maaliskuu 32,3 (26,7) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli 32,2 (33,7) milj. euroa ja liikevoitto oli 44,3 (46,7) milj. euroa.

Kauden nettotuotot olivat 46,3 (42,1) milj. euroa. Nettotuottojen kasvun taustalla on Forumin kiinteistökauppa, jonka tulosvaikutus sisältyy konsernin lukuihin 1.3.2016 alkaen. Vertailukelpoisen kiinteistösalkun nettotuotot pysyivät samoina. Nettotuottoja pienentävät viime ja kuluva vuoden aikana toteutuneet kiinteistöjen myynnit, joiden yhteenlaskettu vaikutus nettotuottoihin on -0,6 milj. euroa. Markkinoinnin ja hallinnon kulut pysyivät viime vuoden tasolla ja olivat 5,7 (5,7) milj. euroa. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä -0,0 (0,3) milj. euroa.

Kauden aikana kirjattiin myyntivoittoa 3,9 (12,7) milj. euroa sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kaudella oli 1,0 (-2,0) milj. euroa. Konsernin tulosta rasitti 1,2 (0,6) milj. euron liikearvon poisto.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -12,2 (-13,0) milj. euroa. Vertailukauden rahoituskuluihin vaikutti negatiivisesti Forumin kiinteistökauppaan liittyvät kertaluonteiset erät sekä johdannaisten realisoitumattomat käyvän arvon muutokset.

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

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.3.2017

Spondalla oli maaliskuun 2017 lopussa yhteensä 166 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.

Maaliskuun 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli maaliskuun 2017 lopussa 3,8 mrd euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ensimmäisen vuosineljänneksen aikana oli 1,0 (-2,0) milj. euroa. Tuottovaatimuksia ei ole muutettu. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin markkinavuokrien korotuksen ansiosta etenkin Helsingin ydinkeskustan kiinteistöissä. Kiinteistökehityskatteella oli myös positiivinen vaikutus. Negatiivinen arvonmuutos tuli pääasiassa Venäjän kiinteistöistä.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

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

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–31.3.2017

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
Vuokratuotot	65,9	42,3	18,9	0,1	4,7
Ylläpitokulut	-19,3	-12,2	-4,5	-0,6	-2,0
Nettovuokratuotot	46,6	30,1	14,4	-0,6	2,7
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2017</i>	3 755,5	2 190,4	1 195,4	184,3	185,3
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2017</i>	32,8	10,6	-	3,3	18,9
<i>Aktivoidut korot 2017</i>	0,6	-	-	0,6	-
<i>Hankinnat</i>	-	-	-	-	-
<i>Investoinnit</i>	30,6	7,5	1,5	21,6	0,0
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	-	-	-	-	-
<i>Myynnit</i>	-2,8	-0,5	-	-	-2,3
<i>Käyvän arvon muutos</i>	1,0	1,1	-1,1	3,0	-2,0
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuksiin siirretyt</i>	-12,1	-9,1	-	-	-3,0
Sijoituskiinteistöt 31.3.2017	3 805,5	2 200,1	1 195,8	212,7	197,0
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,0	0,0	-0,1	1,6	-1,1
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	5,9	6,0	5,2		9,7
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	5,8				

VUOKRAUSTOIMINTA

Maaliskuun 2017 lopussa Spondalla oli 1 893 asiakasta ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 3 080 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 (3,2 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 29 % yhtiön vuokratuotoista. Kaikkien vuokrasopimusten yhteenlaskettu tuleva kassavirta oli maaliskuun 2017 lopussa 1 023,4 (1 097,0) milj. euroa.

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
Kauden aikana, uudet voimaan tulleet	97	18 850	13,70
Kauden aikana päättyneet	109	20 532	27,90
Kauden aikana jatkettut ja uusitut	108	45 984	24,90

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

Sponda laskee katsauskaudelta kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. **like-for-like net rental growth**). Tammi-maaliskuulta tämä oli toimistokiinteistöissä -0,7 (0,7) % ja kauppakeskuksissa -4,1 (2,7) %. Vertailukelpoisia nettovuokratuottoja laski kiinteistöveron noususta johtuen kasvaneet ylläpitokulut.

Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Koko **vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto** oli 3,8 (4,1) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,8 (4,1) vuotta ja kauppakeskusten 4,4 (4,8) vuotta.

Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

% vuokratuotosta	Koko kiinteistökanta		Toimistokiinteistöt		Kauppakeskukset	
	31.3.2017	31.3.2016	31.3.2017	31.3.2016	31.3.2017	31.3.2016
1. vuoden sisällä	18,2	15,5	18,5	14,3	12,7	8,8
2. vuoden sisällä	12,6	15,1	13,0	16,9	9,7	10,2
3. vuoden sisällä	11,9	11,8	13,4	12,5	7,9	11,6
4. vuoden sisällä	9,4	8,3	6,6	8,9	16,3	7,4
5. vuoden sisällä	12,2	8,8	10,4	6,1	19,3	15,6
6. vuoden sisällä	2,0	7,9	1,5	5,6	3,4	15,6
6. vuoden jälkeen	20,7	20,5	19,7	20,3	27,0	25,9
Toistaiseksi voimassa olevat	13,0	12,1	17,0	15,4	3,9	4,9

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

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistöttyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

%	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016
Toimistokiinteistöt	89,0	89,2	88,8	88,3	88,1
Kantakaupunki	92,6	91,8	91,5	91,5	91,4
Ruoholahti	82,7	85,0	85,0	84,6	84,5
Muu pääkaupunkiseutu	87,2	87,5	86,1	85,3	84,8
Tampere	93,3	93,4	95,9	97,1	97,1
Muu Suomi	78,0	78,2	78,0	58,0	57,4
Kauppakeskukset	92,6	93,5	93,2	94,2	93,8
Kantakaupunki	91,9	92,4	92,4	94,2	93,7
Muut	93,8	95,4	94,5	94,2	93,9
Ei-strateginen omaisuus	77,0	79,9	79,8	78,5	77,4
Logistiikka	74,2	74,0	72,8	73,4	68,9
Venäjä	79,5	84,8	85,3	81,9	82,9
Koko kiinteistökanta	89,1	89,6	89,3	89,1	88,7

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Sponda jatkaa kiinteistöportfolion kierrättämistä ja ei-strategisten kiinteistöjen myyntiä. Uudet investoinnit ja kiinteistökehityskohteet keskitetään toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöihin tunnistetuille kasvualueille. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana on myyty sijoituskiinteistöjä yhteensä 4,9 milj. eurolla. Toimistokiinteistöjä on myyty 0,8 milj. eurolla ja ei strateginen omaisuus -segmenttiin kuuluvia logistiikkakiinteistöjä 4,1 milj. eurolla. Lisäksi vaihto-omaisuuskiinteistöjä on myyty 1,8 milj. eurolla.

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

Divestoinnit

M€	1.1.-31.3.2017	1.1.-31.3.2016	1.1.-31.12.2016
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	4,9	5,0	36,7
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	2,1	0,2	0,8
<i>Tasearvo</i>	2,8	4,8	35,9

*) Sisältää myyntikulut

Investoinnit

M€	1.1.-31.3.2017	1.1.-31.3.2016	1.1.-31.12.2016
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-587,5	-590,5
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-9,0	-6,9	-31,0
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-21,6	-12,1	-60,9
<i>Investoinnit yhteensä</i>	-30,6	-606,5	-682,4

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

1.1.2017 alkaen raportoitavat segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus sekä Muut. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä Kiinteistösisjoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

Toimistokiinteistöt

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

Vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä nettotuotot kasvoivat 29,8 (28,4) milj. euroon. Helsingin ydinkeskustan toimistojen kysyntä on vilkasta, ja tällä alueella vuokrausaste on alkuvuonna noussut 92,6 %:iin. Toimistomarkkinassa kysyntä kohdistuu tällä hetkellä monitilatoimistoihin ja pieniin tiloihin.

	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	42,3	40,0	167,2
<i>Nettotuotto, M€</i>	29,8	28,4	124,1
<i>Liikevoitto, M€</i>	28,8	26,7	138,4
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	5,6	5,8	5,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	89,0	88,1	89,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	2 200,1	2 162,2	2 190,4
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>	9,1	3,6	10,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	1,1	1,1	25,2
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	800 000	808 500	808 500

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä nettotuotot kasvoivat 14,4 (11,1) milj. euroon. Helsingin ydinkeskustan katuliiketoimiltoille on kysyntää brändien ns. flagship-liikkeille, sijainnin tuoman näkyvyyden ja asiakasvirtojen ansiosta. Kauppakeskuksissa, missä hyvä saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla on tärkeää, on kysyntää trendien mukaisesti kahviloille ja ravintoloille.

	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	18,9	14,1	70,3
<i>Nettotuotto, M€</i>	14,4	11,1	54,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	11,8	10,3	72,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	5,0	5,0	4,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	92,6	93,8	93,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 195,8	1 161,7	1 195,4

Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-1,1	0,2	21,3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	202 000	197 500	198 000

Kiinteistökehitys

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

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2017 lopussa 220,0 milj. euroa. Tästä vaihto-omaisuuskiinteistöjen osuus oli 7,2 milj. euroa, maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 164,8 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–maaliskuun aikana Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 21,6 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan hanke etenee aikataulun mukaisesti. Uuden kauppakeskuksen runkotyöt ovat pääosin valmiit ja julkisivun lasiseinien asennus on käynnissä. Väliseinätyöt ovat aloitettu ja talotekniikan työt ovat hyvässä vauhdissa. 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. 124 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskusosan allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 58 % vuokrattavasta pinta-alasta. Koko Ratinan vuokrausaste on noin 47 %.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohde, Vantaan Tikkurilaan juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus, toteutetaan kahdessa vaiheessa. Hankkeen perustustyöt ovat pääosin valmiit. Hankkeen runko- ja paikallavalutyöt ovat käynnissä. Julkisivuelementtien asennustyöt käynnistyvät aikataulun mukaisesti huhtikuun aikana.

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. 8,3 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 maaliskuun lopussa 197,0 milj. euroa, josta 82,5 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 114,4 milj. euroa Venäjällä sijaitsevia kiinteistöjä.

Logistiikkakiinteistöjen vuokrausaste oli 74,2 (68,9) prosenttia ja Venäjän kiinteistöjen 79,5 (82,9) prosenttia.

Vuoden 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana on myyty logistiikkakiinteistöjä 4,1 milj. eurolla. Myyntien tasearvo oli 2,3 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 maaliskuun 2017 lopussa.

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma maaliskuun 2017 lopussa oli 1 875 (1 902) milj. euroa konsernin kassavarojen ollessa 15 (80) milj. euroa. Nettovelka oli 1 860 (1 822) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä 500 milj. euron syndikoidusta lainasta, 475 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 261 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 639 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 438 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 177,8 milj. euroa eli 4,5 % konsernin taseesta.

Ensimmäisen vuosineljänneksen lopun keskeiset taseen tunnusluvut kehittyivät positiivisesti. Spondan omavaraisuusaste 31.3.2017 oli 47,4 (45,7) %. Nettovelkaantumisaste oli 100,1 (102,6) % ja Loan to Value (LTV) perustuen nettovelkaan oli 48,2 (48,5) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 2,4 (1,8) vuotta ja keskikorko oli 2,7 (2,7) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 72 (78) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,4 (1,8) vuotta.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -12,2 (-13,0) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,6 (0,2) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 39,5 (42,6) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -22,6 (-589,2) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -15,1 (406,1) milj. euroa.

Taseen tunnusluvut

	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016
Omavaraisuusaste, %	47,4	47,4	47,2	46,3	45,7
Nettovelkaantumisaste, %	100,1	100,0	100,8	101,3	102,6
Keskikorko, %	2,7	2,7	2,8	2,7	2,7
Suojausaste, %	72	67	67	70	78
Keskimääräinen laina-aika, vuosia	2,4	2,6	2,8	2,8	1,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuosia	1,4	1,4	1,5	1,6	1,8
Loan to Value (LTV)*, %	48,2	48,3	48,3	48,5	48,5
Korollinen vieraspääoma, milj. euroa	1 875	1 863	1 840	1 913	1 902
Käyttämättömät rahoituslimiitit, milj. euroa	438	438	440	440	440

*) Nettovelkaan perustuen

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

Sponda Oyj:n osakepääoma oli maaliskuun 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 keskimääräinen vuosineljänneksellä oli 4,07 euroa. Korkein noteeraus oli 4,47 euroa ja alin 3,82 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana noin 29 milj. kappaletta noin 118 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2017 oli 3,92 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 381 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. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Omat osakkeet

Katsauskauden aikana Sponda ei ole omistanut omia osakkeita.

Osinko

Varsinainen yhtiökokous 20.3.2017 päätti, että tilikaudelta 2016 maksettiin osinkoa 0,08 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 22.3.2017 ja maksupäivä 29.3.2017. Yhtiökokous valtuutti lisäksi hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta. Hallitus tekee varsinaiset päätökset osingon maksamisesta, osingon maksupäivästä ja täsmäytyspäivästä sekä muista osingonmaksuun liittyvistä toimenpiteistä myöhemmin erikseen, missä yhteydessä hallitus osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla arvioi yhtiön maksukykyä ja taloudellista asemaa. Yhtiö julkistaa nämä hallituksen päätökset erikseen.

Osakkeenomistajat

Spondalla oli 31.3.2017 yhteensä 11 022 (31.12.2016: 10 414) osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt yhteensä	39 260 404	11,56
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	43 997 655	12,95
Kotitaloudet	24 941 754	7,34
Yritykset yhteensä	102 036 917	30,04
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	10 350 361	3,05
Ulkomaat yhteensä	3 644 771	1,07
Hallintarekisteröidyt	115 458 692	33,99
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	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	4 893 083	1,44
6	Valtion Eläkerahasto	3 950 000	1,16
7	OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	2 403 952	0,71
8	OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	2 313 556	0,68
9	Odin Eiendom	1 640 890	0,48
10	Sijoitusrahasto Danske Invest Suomi Yhteisöosake	1 092 000	0,32
	Yhteensä	179 859 761	52,95

Katsauskaudella ei ollut liputusilmoituksia.

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.

NIMITYSTOIMIKUNTA

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta kokoontui 25.1.2017 ja päätti tehdä ehdotuksen varsinaiselle yhtiökokoukselle 20.3.2017 hallituksen jäsenten lukumäärästä, hallituksen jäsenistä sekä hallituksen palkkioista. Ehdotuksen yksityiskohdat julkaistiin 25.1.2017 pörssitiedotteella.

YHTIÖKOKOUS

Spondan varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2017. Kokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti osingonmaksusta hallituksen ehdotuksen mukaisesti, 0,08 euroa osakkeelta.

Yhtiökokous valtuutti lisäksi hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankinnasta sekä osakeannista ja osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti nimitystoimikunnan työjärjestyksen muuttamisesta.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset julkaistiin 20.3.2017 pörssitiedotteella.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Varsinainen yhtiökokous 20.3.2017 vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi seitsemän (7) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättävälle toimikaudelle nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Outi Henriksson, Leena Laitinen, Juha Metsälä ja Raimo Valo.

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 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.

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kartoitettiin henkilöstön näkemyksiä oman työympäristön kehittämisestä verkkokyselyllä. Tuloksia hyödynnetään tulevaisuudessa työympäristön kehittämisessä. Kauden aikana koko henkilöstö on käynyt palautekeskustelut vuotta 2016 koskien sekä tavoite- ja kehittämiskeskustelut vuodelle 2017.

Henkilöstön tunnusluvut

	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<i>Henkilömäärä kauden lopussa konsernissa</i>	105	115	102
<i>Henkilömäärä kauden lopussa emoyhtiössä</i>	101	95	96
<i>Keskimääräinen henkilömäärä konsernissa</i>	104	107	107
<i>Keskimääräinen henkilömäärä emoyhtiössä</i>	100	95	98
<i>Keski-ikä kauden lopussa</i>	45,8	-	45,7
<i>Vaihtuvuus (lähtevät/tulevat)</i>	2,5 %	1,1 %	13,0 %
<i>Aloittaneet</i>	3	1	13
<i>Lopettaneet</i>	1	1	12
<i>Työtapaturmat</i>	2	1	4
<i>Työtapaturmista aiheutuneet sairauspoissaolopäivät</i>	6	0	0
<i>Henkilöstöryhmittäin emoyhtiössä</i>			
<i>Hallinto</i>	34	-	32
<i>Toimistokiinteistöt</i>	26	-	26
<i>Kauppakeskukset</i>	16	-	15
<i>Kiinteistökehitys</i>	13	-	12
<i>Ei-strateginen omaisuus</i>	8	-	7
<i>Kiinteistösijoitukset</i>	4	-	4
<i>Markkinoinnin ja hallinnon kulut, milj. euroa</i>	5,7	5,7	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 toimitushteessä 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 ansaintajaksole 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 tilikausilta, 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 kehitys toteuttaja. Ympäristövastuu on Spondan strateginen painopistealue. Spondan vuoden 2017 ympäristövastuun keskeisimmät tavoitteet liittyvät kiinteistöjen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, energiatehokkuustoimien edistämiseen sekä kiinteistöjen LEED ja BREEAM ympäristösertifiointien edistämiseen.

Sponda on panostanut jo vuosia energiatehokkuutensa parantamiseen ja yhtiön oma energiatehokkuustavoite tavoittelee 20 % energiansäästöä vuoteen 2020 mennessä, vuosien 2001–2005 keskimääräiseen kulutukseen verrattuna. Vuoden 2016 lopussa tavoitteesta oli saavutettu jo yli 14 prosenttiyksikköä.

Spondan tavoitteena on saavuttaa vuoden 2017 aikana vähintään kaksi uutta ympäristösertifiointia. Ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa Spondalla oli käynnissä useita aktiivisia sertifiointiprosesseja ja sertifioitujen kiinteistöjen osuus vastasi 25 % koko Spondan portfolion vuokrattavasta tilasta.

Ympäristöministeriön, Työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston sekä Raklin toimeenpanema kiinteistöalan uusi energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025 astui voimaan vuoden 2017 alusta. Sponda liittyi sopimukseen ensimmäisten yritysten joukossa vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä. Spondan uuden sopimuksen energiansäästö tavoitteena on 7,5 % laskennallinen säästö vuoteen 2025 mennessä verrattuna vuoden 2015 energiankulutuksen tasoon.

Sponda raportoi vuoden 2017 alusta alkaen ympäristövastuun avainlukujen kehityksen vuosikertomuksen lisäksi myös osavuositarkastuksissa. Spondan ympäristövastuun avainluvut ovat kokonaisenergiankulutus, hiilijalanjälki, veden kulutus, jätteiden hyötykäyttöaste sekä jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste. Avainluvut raportoidaan ominaiskulutuksina ja jakajana käytetään bruttopinta-alaa (brm²). Avainlukujen laskenta kattaa Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt, joissa sen 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.

Vuoden 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Spondan seurattavat ympäristövastuun avainluvut ovat kehittyneet lähes kautta linjan suotuisaan suuntaan vertailukauteen verrattuna.

Ympäristövastuun tunnusluvut

Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt	04/2016–03/2017	04/2015–03/2016	Kiinteistömäärä
Ominaisenergiankulutus, kWh/brm ²	192,1	194,2	112
Ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ²	37,0	38,0	112
Veden ominaiskulutus l/brm ²	250,6	253,8	110
Jätteiden kokonaishyötykäyttöaste, %	100	98	
Jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste, %	47	47	

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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

Suomen talouden hidas positiivinen kehitys voi aiheuttaa **taloudellisen 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 saatavuuteen.

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

NÄKYMÄT VUODELLE 2017

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

Nettotuotot

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

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

5.5.2017
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.–31.3.2017 TAULUKKO-OSA
Konsernin tuloslaskelma

M€	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	66,0	59,2	258,6
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
	66,1	59,3	259,0
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-19,8	-17,2	-68,0
Nettotuotot	46,3	42,1	190,9
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	2,1	0,2	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	1,0	-2,0	26,7
<i>Liikearvon poisto</i>	-1,2	-0,6	-3,1
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	-	-	-0,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,8	12,5	14,6
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,6	-2,1
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,1	-5,2	-20,6
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,4	0,5
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	0,0	-0,2	-0,8
Liikevoitto	44,3	46,7	206,7
<i>Rahoitustuotot</i>	0,2	0,9	3,2
<i>Rahoituskulut</i>	-12,4	-13,9	-54,4
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-12,2	-13,0	-51,2
Voitto ennen veroja	32,2	33,7	155,5
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,4	-2,3	-2,4
<i>Laskennalliset verot</i>	0,5	-4,6	-15,6
<i>Tuloverot yhteensä</i>	0,1	-7,0	-17,9
Katsauskauden voitto	32,3	26,7	137,5
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	32,3	26,7	137,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	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	0,09	0,41

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Katsauskauden voitto/tappio	32,3	26,7	137,5
Muut laajan tuloksen erät			
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	-	-	0,2
<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>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	3,7	-1,2	8,3
<i>Muuntoerot</i>	0,0	0,4	2,3
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-0,8	0,1	-2,8
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	3,0	-0,7	7,8
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	3,0	-0,7	8,0
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	35,3	26,1	145,5
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	35,3	26,1	145,5
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0

Konsernitase

M€	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 805,5	3 702,5	3 755,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	22,4	21,4	22,4
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,9	13,0	12,9
<i>Liikearvo</i>	7,3	11,0	8,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,6	2,2	1,7
<i>Rahoitusleasingisaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	2,7	0,4	0,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	13,7	9,6	15,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 868,8	3 763,0	3 819,4
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,1	9,6	7,2
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	25,7	36,5	44,2
<i>Rahavarat</i>	15,4	80,3	12,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	48,3	126,4	64,2
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	12,2	9,3	32,8
Varat yhteensä	3 929,3	3 898,6	3 916,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Osakeanti</i>	-	219,0	-
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	652,7	433,8	652,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-19,6	-30,2	-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>	0,9	0,1	0,9
<i>Kertyneet voittovarot</i>	856,6	786,5	851,8
	1 855,9	1 774,3	1 848,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
Oma pääoma yhteensä	1 857,7	1 776,1	1 849,9
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	91,6	75,6	93,1
<i>Varaukset</i>	0,6	2,4	2,4
<i>Korolliset velat</i>	1 314,0	1 080,5	1 313,9
<i>Muut velat</i>	24,7	38,8	28,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 430,9	1 197,3	1 437,7
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	561,1	821,5	548,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	79,1	94,6	79,7
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	0,4	9,1	0,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	640,6	925,2	628,6
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,1	0,0	0,3
Velat yhteensä	2 071,6	2 122,5	2 066,6
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 929,3	3 898,6	3 916,5

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	32,3	26,7	137,5
<i>Oikaisut</i>	18,9	18,6	40,5
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	-0,6	5,7	7,9
<i>Saadut korot</i>	0,1	0,1	0,5
<i>Maksetut korot</i>	-10,3	-7,2	-45,1
<i>Muut rahoituserät</i>	-0,5	-1,2	-7,8
<i>Saadut osingot</i>	0,0	-	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,3	-0,2	-11,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	39,5	42,6	122,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-27,2	-594,4	-684,6
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-	0,0	-3,0
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,1	0,0	-0,1
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	4,7	5,0	36,4
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>	-	-	-
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyrityksiin</i>	-	-	0,2
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	-	0,3	0,4
<i>Pääomanpalautukset osakkuusyrityksistä</i>	-	-	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-22,6	-589,2	-650,8
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	0,0	219,0	218,5
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	0,0	0,0	595,7
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-0,2	-0,2	-444,1
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	12,3	241,1	49,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-27,2	-53,8	-94,5
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-15,1	406,1	318,7
<i>Rahavarojen muutos</i>	1,9	-140,5	-209,5
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	12,9	220,0	220,0
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,7	0,7	2,4
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	15,4	80,3	12,9

Laskelma oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräys-vallattomien 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>									32,3	32,3	0,0	32,3
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>												
<i>Rahavirran suojaukset</i>					3,0					3,0	0,0	3,0
<i>Muuntoerot</i>								0,0		0,0	0,0	0,0
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>					3,0			0,0	32,3	35,3	0,0	35,3
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>												
<i>Osakeanti</i>												
<i>Osingonjako</i>									-27,2	-27,2	0,0	-27,2
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>									-27,2	-27,2	0,0	-27,2
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>												
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>												
<i>Muutos</i>									-0,3	-0,3	0,0	-0,3
<i>Oma pääoma 31.3.2017</i>	111,0		159,4	652,7	-19,6	0,7	94,0	0,9	856,6	1 855,9	1,8	1 857,7

M€	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräys-vallattomien 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>									26,7	26,7	0,0	26,7
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>												
<i>Rahavirran suojaukset</i>					-1,0					-1,0	0,0	-1,0
<i>Muuntoerot</i>								0,3		0,3	0,0	0,3
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>					-1,0			0,3	26,7	26,1	0,0	26,1
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>												
<i>Osakeanti</i>		219,0								219,0	0,0	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 31.3.2016</i>	111,0	219,0	159,4	433,8	-30,2	0,7	94,0	0,1	786,5	1 774,3	1,8	1 776,1

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 korkealaatuista ja vertailukelpoista taloudellista informaatiota. Sponda noudattaa taloudellisessa raportoinnissa EPRA:n suosituksia. Seuraavilla sivuilla esitämme EPRA:n tunnuslukuja.

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

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€	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)			
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	32,3	26,7	137,5
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	-1,0	2,0	-26,7
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	-2,1	-0,2	-0,7
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-1,8	-12,5	-14,6
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	-	-	-0,9
<i>+/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	1,2	0,6	3,1
<i>-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,2	0,4	0,4
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	-1,9	6,3	15,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	26,9	23,3	113,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,08	0,08	0,35
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>			
<i>Operatiiviset laskennalliset verot</i>	1,4	-1,6	0,6
<i>Käyvän arvon muutoksen vaikutukset tuloveroihin</i>	0,0	-	-0,1
Oikaistu operatiivinen tulos	28,3	21,7	113,7
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,08	0,08	0,35

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

M€	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)			
Nettotuotot	46,3	42,1	190,9
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-5,7	-5,7	-22,8
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,3	-0,4
Operatiivinen liikevoitto	40,6	36,6	167,8
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-11,9	-12,6	-50,8
-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,4	-2,3	-3,2
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-1,4	1,6	-0,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	26,9	23,3	113,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,08	0,08	0,35
Yhtiökohtaiset oikaisut:			
Operatiiviset laskennalliset verot	1,4	-1,6	0,6
Käyvän arvon muutoksen vaikutukset tuloveroihin	0,0	-	-0,1
Oikaistu operatiivinen tulos	28,3	21,7	113,7
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,08	0,08	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€	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
- Muun oman pääoman rahasto	-94,0	-94,0	-94,0
+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	22,0	39,6	28,1
+ Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	90,9	75,0	92,8
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo	-7,3	-11,0	-8,5
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 867,5	1 783,9	1 866,5
EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €	5,50	5,25	5,49
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), €			
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 867,5	1 783,9	1 866,5
- Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-22,0	-39,6	-28,1
-/+ Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-22,1	-22,6	-22,0
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	-90,9	-75,0	-92,8
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 732,5	1 646,7	1 723,6
EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €	5,10	4,85	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- ja arvostuslaskennan sääntöihin. Sponda Oyj:n rahoitusrakenteen vuoksi uuden standardin vaikutukset konsernin raportointiin ovat vähäisiä.

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

Segmentti-informaatio

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

Tuloslaskelma segmenteittäin

1-3/2017 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	42,3	18,9	0,2	4,7	0,0	66,1
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-12,5	-4,6	-0,8	-2,0	0,0	-19,8
Nettotuotot	29,8	14,4	-0,6	2,7	0,0	46,3
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,3	-	-	2,1	-	2,5
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,0	-0,3	-	-0,3
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	1,8	-	-	1,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	1,1	-1,1	3,0	-2,0	-	1,0
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-1,2	-	-	-1,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,4	-1,5	-1,2	-0,6	0,0	-5,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	28,8	11,8	1,9	1,8	0,0	44,3

<i>Investoinnit</i>	7,5	1,5	21,6	0,0	0,1	30,7
<i>Segmentin varat</i>	2 211,9	1 195,8	220,0	222,4	79,2	3 929,3
<i>- joista myytäväksi luokiteltu</i>	9,2	-	-	3,0	-	12,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,0	92,6	-	77,0	-	89,1

1-3/2016 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	40,0	14,1	0,2	4,9	0,0	59,3
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-11,6	-3,0	-0,5	-2,2	0,0	-17,2
Nettotuotot	28,4	11,1	-0,2	2,8	0,0	42,1
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	-	-	0,0	-	0,2
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	-	0,0	-	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	12,5	-	-	12,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	1,1	0,2	1,7	-5,0	-	-2,0
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-0,6	-	0,0	-0,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-3,0	-0,9	-1,1	-0,6	-0,1	-5,7
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	-0,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Liikevoitto	26,7	10,3	12,3	-2,7	0,1	46,7

<i>Investoinnit</i>	166,3	427,9	12,1	0,2	0,0	606,6
<i>Segmentin varat</i>	2 168,6	1 161,7	154,6	262,0	151,7	3 898,6
<i>-joista myytäväksi luokiteltuja</i>	3,6	-	-	5,7	-	9,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,1	93,8	-	77,4	-	88,7

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,09	0,41
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	47,4	45,7	47,4
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	100,1	102,6	100,0
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	5,19	4,95	5,16
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,12	0,40

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q1/2017	Q4/2016	Q3/2016	Q2/2016	Q1/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,1	65,7	66,3	67,6	59,3
<i>Nettotuotot, M€</i>	46,3	47,2	51,5	50,2	42,1
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	1,0	33,7	-10,0	5,0	-2,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	44,3	73,9	37,2	48,8	46,7
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-12,2	-13,1	-12,8	-12,3	-13,0
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	32,3	60,3	18,8	31,7	26,7
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 805,5	3 755,5	3 692,7	3 713,2	3 702,5
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 857,7	1 849,9	1 810,1	1 809,0	1 776,1
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 875,1	1 862,5	1 839,9	1 912,7	1 902,0
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,17	0,05	0,09	0,09
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,08	0,10	0,09	0,12
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,50	5,49	5,38	5,35	5,25
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	89,1	89,6	89,3	89,1	88,7

Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>Hallinnon poistot</i>	-0,2	-0,2	-1,0
<i>Etuuspohjaiset eläkekulut</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja kulut</i>	-15,1	-13,1	-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>	5,9	3,9	5,7
<i>Saadut vuokravakuudet</i>	5,5	4,8	5,2

Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli maaliskuun 2017 lopussa yhteensä 166 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.

Maaliskuun 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo maaliskuun 2017 lopussa oli 3,8 mrd euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ensimmäisen vuosineljänneksen aikana oli 1,0 (-2,0) milj. euroa. Tuottovaatimuksia ei ole muutettu. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin markkinavuokrien korotuksen ansiosta etenkin Helsingin ydinkeskustan kiinteistöissä. Kehityskatteella oli myös positiivinen vaikutus. Negatiivinen arvonmuutos tuli pääasiassa Venäjän kiinteistöistä.

M€	31.3.2017	31.3.2016	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>	-	587,5	590,5
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	30,6	19,0	91,9
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-2,8	-4,8	-35,9
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,6	0,2	1,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	1,0	-2,0	28,7
<i>Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt</i>	-12,1	-9,3	-32,8
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 805,5	3 702,5	3 755,5
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	12,1	-9,3	32,8

Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2017 lopussa 220,0 milj. euroa. Tästä vaihto-omaisuuskiinteistöjen osuus oli 7,2 milj. euroa, maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 164,8 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–maaliskuun aikana Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 21,6 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan hanke etenee aikataulun mukaisesti. Uuden kauppakeskuksen runkotyöt ovat pääosin valmiit ja julkisivun lasiseinien asennus on käynnissä. Väliseinätyöt ovat aloitettu ja talotekniikan työt ovat hyvässä vauhdissa. 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. 124 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskusosan allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 58 % vuokrattavasta pinta-alasta. Koko Ratinan vuokrausaste on noin 47 %.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohde, Vantaan Tikkurilaan juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus, toteutetaan kahdessa vaiheessa. Hankkeen perustustyöt ovat pääosin valmiit. Hankkeen runko- ja paikallavalutyöt ovat käynnissä. Julkisivuelementtien asennustyöt käynnistyvät aikataulun mukaisesti huhtikuun aikana.

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. 8,3 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€	31.3.2017	31.3.2016	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€	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	177,8	178,6	178,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	288,1	288,1	288,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	46,2	44,6	46,4
<i>Vakuudet yhteensä</i>	334,3	332,7	334,5
Vuokra- ja muut vastuut, M€	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<i>Vuokravastuut</i>	48,8	53,2	49,4
<i>Annetut kiinnitykset</i>	14,4	19,5	14,4
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	3,2	2,0	4,4
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörähistöihin</i>	3,6	6,6	3,6
Korkojohdannaiset, M€	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655	655,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-24,5	-37,8	-28,2
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150	150	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,1	-0,3	-0,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	512,0	362,9	362,2
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	2,5	0,3	0,2
Valuuttajohdannaiset, M€	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	4,1	5,8	5,0
<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€	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	-	72,4	-
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-	-1,9	-

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

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

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	0,5	0,4	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,4	0,3	0,9
<i>Yhteensä</i>	0,9	0,7	2,9

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat:

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

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

IFRS-tunnusluvut

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

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

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

+/- 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 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
--	---	--

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