



H1

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2019

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

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

SISÄLLYSLUETTELO

SPONDA OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2019:	2
YHTEENVETO 1.1.-30.6.2019 (vertailukausi 1.1.–30.6.2018)	2
KONSERNIN TUNNUSLUVUT.....	2
TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	2
KONSERNIN TULOS 1.1.-30.6.2019.....	2
KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–30.6.2019.....	2
VUOKRAUSTOIMINTA.....	3
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	4
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT	4
SPONDAKONSERNI	5
SPONDAN JOHTO	5
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUKSET	5
NÄKYMÄT VUODELLE 2019	5
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	5
TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT JA ESMA OHJEISTUKSEN MUKAISISSA VAIHTOEHTOISISSA TUNNUSLUVUISSA TARVITTAVIA ERITTELYJÄ JA SILTALASKELMIA.....	6
SPONDA OYJ PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.6.2019 TAULUKKO-OSA.....	7
PUOLIVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT	13

SPONDA OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2019:

YHTEENVETO 1.1.-30.6.2019 (VERTAILUKAUSI 1.1.–30.6.2018)

- Konsernin liikevaihto laski 123,4 (128,9) milj. euroon.
- Nettotuotot laskivat 76,8 (82,6) milj. euroon.
- Liikevoitto laski 67,3 (82,9) milj. euroon. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -17,5 (19,0) milj. euroa, josta -1,1 milj. euroa liittyy IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuden poistoihin. Enemmän tietoa IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutuksista löytyy puolivuositarkastuksen Laadintaperiaatteissa.
- Tulos/osake oli 0,11 (0,05) euroa. Tulos/osake -tunnusluvun kasvuun vaikutti laskennallisista veroista tuleva 18,8 milj. euron positiivinen tulosvaikutus.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 634,9 (4 036,7) milj. euroa, joka sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutuksen 38,4 milj. euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
<i>Liikevaihto, M€</i>	123,4	128,9	259,2
<i>Nettotuotot, M€</i>	76,8	82,6	182,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	67,3	82,9	155,1
<i>Tulos/osake, €</i>	0,11	0,05	0,10
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	3,46	3,08	3,67
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	30,5	25,1	29,8

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu jää viime vuosia maltillisemmaksi vuonna 2019. Valtiovarainministeriön ennusteiden (julkaistu 17.6.2019) mukaan BKT kasvaa 1,6 % vuonna 2019. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 6,5 % heinäkuun 2019 lopussa.

KONSERNIN TULOS 1.1.-30.6.2019

Sponda konsernin tilikauden tulos ajanjaksolta 1.1.-30.6.2019 oli 37,3 (18,0) milj. euroa ja tulos ennen veroja oli 19,3 (30,4) milj. euroa. Liikevoitto oli 67,3 (82,9) milj. euroa.

Nettotuotot laskivat noin 7 %, ja olivat 76,8 (82,6) milj. euroa. Nettotuottojen lasku johtui pääasiassa myydyistä kohteista ja kehityshankkeiden vuoksi tyhjentyneistä kohteista. Hallinnon ja markkinoinnin kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä -18,4 (-15,8) milj. euroa. Tästä hallinnon ja markkinoinnin kulut olivat -18,6 (-14,4) milj. euroa. Hallinnon ja markkinoinnin kulujen nousu johtuu pääasiassa henkilöstöön ja ulkopuolisiin palveluihin liittyvien kulujen kasvusta.

Tilikauden aikana on kirjattu myyntivoittoa 26,4 (0,5) milj. euroa sekä sijoitus kiinteistöjen myynteistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kaudella oli -17,5 (19,0) milj. euroa. Pääosa negatiivisesta arvonmuutoksesta tulee Suomessa sijaitsevasta kiinteistöportfoliosta, ja siihen on vaikuttanut erityisesti tilikaudella 2018 valmistuneista kehityskohteista kirjattu kehityskate sekä hieman kasvaneet ajanmukaistamisinvestoinnit. Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli katsauskaudella -1,1 milj. euroa.

Kauden rahoitustuotot ja -kulut olivat -48,0 (-52,5) milj. euroa. Rahoituskulujen laskua selittää myytyihin kohteisiin liittyvien korollisten velkojen lyhennykset. Laskennalliset verovelat pienentyivät tarkastelujakson aikana muodostaen noin 18,8 milj. euron positiivisen tulosvaikutuksen. Laskennallisten verovelkojen lasku liittyi pääasiassa myytyihin kohteisiin.

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–30.6.2019

Spondalla oli 30.6.2019 yhteensä 161 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 57 % on toimistotilaa, 25 % kauppaeskuksia ja 17 % logistiikkatilaa. Noin 1 % vuokrattavasta 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 2019 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija Suomessa (Catella Property Oy). Venäjän kohteet arvioitiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta (CB Richard Ellis ja Jones Lang LaSalle LCC). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun 2019 lopussa yhteensä noin 3,6 mrd euroa.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	13,6	23,8	31,0
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	1,3	24,8	24,8
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-19,8	-14,2	-42,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	-11,9	-5,1	-2,7
Arvonmuutos (Venäjä)	0,4	-10,2	-14,6
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-16,4	19,0	-3,8
Kiinteistörahasotot	0,0	0,0	-4,6
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavien käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutos (IFRS 16)	-1,1	-	-
Konserni yhteensä	-17,5	19,0	-8,4

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–30.6.2019*

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
Vuokratuotot	122,7	69,2	45,3	0,4	7,7
Ylläpitokulut	-39,5	-22,8	-12,5	-0,7	-3,4
Nettovuokratuotot	83,2	46,4	32,8	-0,3	4,2
Sijoituskiinteistöt 1.1.2019	3 755,8	2 006,0	1 514,4	72,0	163,5
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2019	241,3	220,4	21,0	-	-
Investoinnit	24,2	17,2	2,1	4,5	0,3
Myynnit	-347,1	-310,1	-28,8	-6,1	-2,0
Käyvän arvon muutos (sisältää IFRS 16 vaikutuksen)	-16,4	-8,5	-8,6	1,2	-0,6
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-61,3	-61,3	-	-	-
IFRS 16 käyvän arvon muutos**	-1,1	-	-	-	-
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)**	39,4	-	-	-	-
Sijoituskiinteistöt 30.6.2019	3 634,9	1 863,7	1 500,0	71,5	161,2
Käyvän arvon muutos %	-0,3	-0,4	-0,6	1,7	-0,3

* Taulukossa on esitetty ainoastaan sijoituskiinteistöihin liittyvät luvut. Vaihto-omaisuus ja muut kiinteistöt sekä segmenttikohtaiset hallinnon kulut eivät sisälly lukuihin.

** Ei allokoitu segmenteille.

VUOKRAUSTOIMINTA

Kesäkuun 2019 lopussa Spondalla oli 1 707 vuokralaista ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 2 965 kpl.

Pääosa Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu vuosittaisiin tai puolivuositaisiin indekseihin.

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 3,0 (3,6) vuotta, josta toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,1 (3,9) vuotta ja kauppakeskusten 3,3 (3,9) vuotta.

Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

% vuokratuotosta	Koko kiinteistökanta		
	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
1. vuoden sisällä	20,2	18,6	18,1
2. vuoden sisällä	15,3	12,5	12,0
3. vuoden sisällä	17,3	12,9	13,7
4. vuoden sisällä	9,7	13,2	12,5
5. vuoden sisällä	7,4	7,5	7,6
6. vuoden sisällä	6,4	4,4	5,1
6. vuoden jälkeen	11,0	19,4	18,5
Toistaiseksi voimassa olevat	12,7	11,6	12,5

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 Kiinteistösisäjoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut. Tarkempaa tietoa Muut -Segmentistä löytyy taulukosta *Tuloslaskelma segmenteittäin*.

Toimistokiinteistöt

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

Vuoden 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla liikevaihto oli 69,9 (80,2) milj. euroa ja nettotuotot olivat 46,6 (56,3) milj. euroa.

	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
<i>Liikevaihto, M€</i>	69,9	80,2	157,0
<i>Nettotuotto, M€*</i>	46,6	56,3	111,1
<i>Liikevoitto, M€*</i>	54,1	44,8	97,8
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 863,7	2 276,2	2 006,0
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>	61,3	-	220,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-8,5	-5,0	-15,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	736 500	800 000	800 000

*Perustuu segmenttiraportointiin ja sisältää siten vain puolen vuoden kiinteistöverot

Kauppakeskukset

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

Vuoden 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla liikevaihto oli 45,3 (40,8) milj. euroa ja nettotuotot olivat 32,8 (30,9) milj. euroa.

	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
<i>Liikevaihto, M€</i>	45,3	40,8	86,6
<i>Nettotuotto, M€*</i>	32,8	30,9	65,8
<i>Liikevoitto, M€*</i>	19,7	35,8	68,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 500,0	1 528,4	1 514,4
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>	-	-	21,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-8,6	9,8	12,6
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	249 500	255 000	255 500

*Perustuu segmenttiraportointiin ja sisältää siten vain puolen vuoden kiinteistöverot

Kiinteistökehitys

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

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2019 lopussa 71,5 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 46,8 milj. euroa ja loput 24,7 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.

Vuoden 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 6,1 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan toimistotalon rakentamiseen. Ratinan toimistotalon investoinnit tarkasteluajanjaksolla olivat noin 5,9 milj. euroa

Ei-strateginen omaisuus

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

Ei-strateginen omaisuus -segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa 161,2 milj. euroa, josta 77,6 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 83,7 milj. euroa Venäjällä sijaitsevia kiinteistöjä.

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 sijoituksen käypä arvo oli noin 16,2 milj. euroa kesäkuun 2019 lopussa.

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma pieneni merkittävästi vertailuvuodesta johtuen lainojen takaisinmaksusta. Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun 2019 lopussa 2 488,6 (2 892,7) milj. euroa sisältäen lainoihin liittyvät kulut. Konsernin kassavarat olivat 105,5 (69,1) milj. euroa, josta vapaasti käytettävissä oli 32,7 milj. euroa. Konsernin nettovelka oli 2 383,1 (2 823,6) milj.

euroa muodostuen joukkovelkakirjalainasta ja rahalaitoslainoista sisältäen investointeihin tarkoitettuja nostettuja limiittejä 47,0 milj. euroa. Yhtiöllä oli kesäkuun lopussa vakuudellisia lainoja 2 286,0 milj. euroa, joka on noin 59 % konsernin taseesta.

Spondan omavaraisuusaste kesäkuun lopussa oli 30,5 (25,1) %. Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 63,8 (69,3) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 1,4 (1,5) vuotta ja keskiporko oli 3,8 (3,7) % sisältäen korkojohdannaiset sekä jaksotetut järjestelypalkkiot. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 84,6 (86,6) % koko lainaportfoliosta ja 53,7 (60,1) % konsernin taseesta.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -48,0 (-52,5) milj. euroa ja 2019 ei ollut aktivoitavia korkokuluja. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 27,7 (34,1) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli 343,7 (-70,0) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -373,2 (-623,7) milj. euroa.

Taseen tunnusluvut

	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	30,5	25,1	29,8
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	63,8	69,3	64,4
<i>Korollinen vieraspääoma, milj. euroa</i>	2 489	2 893	2 706
<i>Kassavaraja, milj. euroa</i>	106	69	107
<i>Investointeihin tarkoitettut limiitit, milj. euroa</i>	47	27	47

*) Nettovelkaan perustuen

SPONDAKONSERNI

Sponda Oyj kuuluu Luxemburgilaiseen Polar TopCo S.à r.l. - konserniin.

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä Sponda Oyj:stä, sekä sen kokonaan tai osittain omistamista tytäryhtiöistä.

SPONDAN JOHTO

Spondan toimitusjohtajana on toiminut huhtikuusta 2018 asti Kai Aejmelaeus.

Sponda on uusinut johtoryhmänsä alkuvuodesta 2019. Johtoryhmään kuuluu toimitusjohtajan lisäksi Martti Savenius (operatiivinen johtaja), Anna Blasik (talous- ja rahoitusjohtaja), Timo Pantsari (tietohallintojohtaja) ja Ari Käkelä (lakijohtaja)

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että sen vuoden 2019 riskit ja epävarmuustekijät liittyvän pääosin seuraaviin alueisiin:

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

Venäjällä riskit liittyvät pääosin Venäjän talouden kehitykseen.

NÄKYMÄT VUODELLE 2019

Yhtiö on päättänyt olla antamatta näkymiä vuodelle 2019

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda on heinäkuussa myynyt kiinteistöjä tasearvoltaan 61,5 milj. euroa, joista myyntivoitot olivat 4,4 milj. euroa.

Yhtiö on elokuussa ottanut vakuudellista lainaa arvoltaan 189 milj. euroa.

Sponda Oyj jakoi elokuussa 155 milj. euroa jakokelpoisia varoja osakkeenomistajalleen.

18.9.2019

Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Kai Aejmelaeus, puh. 020 431 31
Talous- ja rahoitusjohtaja Anna Blasik, puh. 020 431 31

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

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

IFRS-tunnusluvut

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

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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.

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

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

Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Saadut ennakot	3,0	4,2	2,5
Saadut vuokravakuudet	6,6	6,3	6,6
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvä korollinen velka	41,7	-	189,7

SPONDA OYJ PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.6.2019 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma

M€	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	123,3	128,7	258,9
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,2	0,2	0,3
	123,4	128,9	259,2
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-46,7	-46,3	-76,5
Nettotuotot	76,8	82,6	182,8
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	23,7	0,5	15,9
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-17,5	19,0	-8,4
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-3,3	-3,3
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	2,7	-	0,5
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-1,7	-1,9	-4,0
<i>Hallinnon kulut</i>	-16,9	-12,5	-25,5
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	2,9	0,3	0,6
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-2,8	-1,7	-3,5
Liikevoitto	67,3	82,9	155,1
<i>Rahoitustuotot</i>	0,4	0,5	1,2
<i>Rahoituskulut</i>	-48,4	-53,0	-109,2
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-48,0	-52,5	-107,9
Voitto ennen veroja	19,3	30,4	47,1
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,7	-0,8	-0,6
<i>Laskennalliset verot</i>	18,8	-11,7	-12,7
<i>Tuloverot yhteensä</i>	18,0	-12,4	-13,3
Katsauskauden voitto	37,3	18,0	33,8
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	37,9	18,0	33,8
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	-0,5	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,11	0,05	0,10

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Katsauskauden voitto/tappio	37,3	18,0	33,8
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Etuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	0,0	0,0	0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	-	-	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,0	0,0	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Muuntoerot</i>	-0,1	-0,1	-0,2
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-0,1	0,1	-
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	-0,2	0,0	-0,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-0,2	0,0	-0,2
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	37,2	18,0	33,7
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	37,7	18,0	33,7
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	-0,5	0,0	0,0

Konsernitase

M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 634,9	4 036,7	3 755,8
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	16,2	20,7	16,2
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	15,3	13,1	13,9
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,1	1,4	1,3
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,1	0,1	0,1
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	22,4	13,7	22,3
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 692,7	4 088,6	3 812,5
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	6,5	6,6	6,6
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	8,0	16,4	28,8
<i>Rahavarat</i>	105,5	69,1	106,7
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	120,0	92,1	142,1
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	61,5	-	241,4
<i>Varat yhteensä</i>	3 874,3	4 180,6	4 195,9
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>	737,7	572,7	756,7
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7	0,7
<i>Muuntoerot</i>	0,1	0,5	0,3
<i>Kertyneet voittovarot</i>	167,2	201,4	217,3
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>	1 176,2	1 045,8	1 245,5
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,3	1,8	1,9
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 177,5	1 047,6	1 247,4
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	148,4	157,7	167,1
<i>Korolliset velat</i>	2 275,3	2 742,7	2 516,2
<i>Muut velat</i>	0,4	0,5	0,4
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	2 424,1	2 900,8	2 683,8
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	171,6	150,0	0,0
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	58,4	81,9	73,2
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	0,5	0,4	0,0
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	230,6	232,2	73,3
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	42,2	-	191,5
<i>Velat yhteensä</i>	2 696,8	3 133,0	2 948,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 874,3	4 180,6	4 195,9

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	37,3	18,0	33,8
<i>Oikaisut</i>	19,7	46,1	114,8
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	11,2	12,6	8,4
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,2	0,4
<i>Maksetut korot</i>	-40,5	-40,6	-87,7
<i>Muut rahoituserät</i>	0,0	-1,7	-1,7
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,1	-0,5	-0,6
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	27,7	34,1	67,3
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-26,9	-70,1	-126,3
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-	0,0	-0,1
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,4	-0,4	-0,6
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	368,2	0,5	75,2
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	2,8	-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	343,7	-70,0	-51,7
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	0,0	0,0	184,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	0,2	20,1	47,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-265,8	-4,5	-228,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-	-318,8	-318,8
<i>Maksetut osingot ja muut pääoman palautukset</i>	-107,0	-320,5	-320,5
<i>Vuokrasopimusvelkojen muutos (IFRS 16)</i>	-0,6	-	-
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-373,2	-623,7	-637,2
<i>Rahavarojen muutos</i>			
	-1,8	-659,6	-621,6
<i>Rahavarat kauden alussa</i>			
	106,7	729,1	729,1
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>			
	0,6	-0,3	-0,7
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	105,5	69,1	106,7

Laskelma oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2019</i>	111,0	159,4	756,7	0,7	0,0	0,3	217,3	1 245,5	1,9	1 247,4
<i>Laaja tulos</i>										
<i>Tilikauden tulos</i>							37,9	37,9	-0,5	37,3
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>										
<i>Muuntoerot</i>						-0,2	-	-0,2	-	-0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>						-0,2	37,9	37,7	-0,5	37,2
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>										
<i>Osingonjako ja muut pääoman palautukset</i>			-19,0				-88,0	-107,0	-	-107,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			-19,0				-88,0	-107,0	-	-107,0
<i>Muutos</i>										
<i>Oma pääoma 30.6.2019</i>	111,0	159,4	737,7	0,7	0,0	0,1	167,2	1 176,2	1,3	1 177,5

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2018</i>	111,0	159,4	572,7	0,7	-	0,5	503,9	1 348,3	1,8	1 350,1
<i>Laaja tulos</i>										
<i>Tilikauden tulos</i>							18,0	18,0	0,0	18,0
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>										
<i>Muuntoerot</i>						0,0	-	0,0	-	0,0
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>						0,0	18,0	18,0	0,0	18,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>										
<i>Osingonjako ja muut pääoman palautukset</i>							-320,5	-320,5	-	-320,5
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>							-320,5	-320,5	-	-320,5
<i>Muutos</i>							0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Oma pääoma 30.6.2018</i>	111,0	159,4	572,7	0,7	-	0,5	201,4	1 045,8	1,8	1 047,6

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2018</i>	111,0	159,4	572,7	0,7	0,0	0,5	503,9	1 348,3	1,8	1 350,1
<i>Laaja tulos</i>										
<i>Tilikauden tulos</i>							33,8	33,8	0,0	33,8
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>										
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>							0,1	0,1	-	0,1
<i>Muuntoerot</i>						-0,2		-0,2	-	-0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>						-0,2	33,9	33,7	0,0	33,7
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>										
<i>Oman pääoman lisäys (SVOP)</i>			184,0					184,0	-	184,0
<i>Osingonjako ja muut pääoman palautukset</i>							320,5	-320,5	-	-320,5
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			184,0				320,5	-136,5	-	-136,5
<i>Muutos</i>							0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Oma pääoma 31.12.2018</i>	111,0	159,4	756,7	0,7	0,0	0,3	217,3	1 245,5	1,9	1 247,4

PUOLIVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34, Osavuosikatsaukset -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 31.12.2018.

Puolivuositiedot esitettävistä tiedoista ei ole tilintarkastettu.

Muutokset 2019 laatimisperiaatteissa:

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi on korvannut IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulokset. Uuden standardin mukaan vuokralle ottajien on kirjattava lähes kaikista vuokrasopimuksista taseeseensa tulevaisuudessa maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta kuvaava omaisuusarvo. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään noin USD 5 000 olevia hyödykkeitä.

Uusi standardi ei vaikuttanut sellaisten sopimusten kirjanpitoikäisyyteen, joissa Sponda on vuokralle antajana. Vaikutukset konserniin vuokralle ottajana tulevat lähinnä vuokratonteista ja autojen, joista kirjattiin soveltamiseen alkaessa 1.1.2019 taseeseen maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta kuvaava käyttöoikeusomaisuuserä. Sopimus tai sopimuksen osa luokitellaan vuokrasopimukseksi, kun omaisuusarvo voidaan tunnistaa, Spondan on oikeus saada olennaisin osin kaikki taloudelliset hyödyt omaisuusarvon käytöstä ja konsernilla on oikeus ohjata kuinka ja mihin tarkoitukseen omaisuusarvo käytetään käyttöajanjaksolla. Jos sopimus tai sen osa on luokiteltu vuokrasopimukseksi, vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan sopimuksen alkamispäivänä. Alkamispäiväksi katsotaan päivä, jolloin kohdeomaisuuserä on Spondan käytettävissä.

IFRS 16 -standardin piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Spondan ydinliiketoimintaan kuuluvista tonttien vuokrasopimuksista. Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät puolestaan ovat leasing-autoja.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokratuotot niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä konsernin keskikorkoa. Vuokramaksuiksi luetaan kiinteät vuokramaksut (mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut), muuttuvat vuokrat, jotka ovat sidottu indeksiin tai hintaan, odotettavissa olevat maksut, jotka liittyvät jäännösarvotakuisiin, ja mahdollinen osto-option toteutushinta, jos päätös käyttää osto-optiota on kohtuullisen varma. Jos konserni käyttää kohtuullisen varmasti päättämisoptiota, mahdollinen päättämismaksu lisätään vuokrasopimusvelkaan. Vuokra-aika on päättämisoptioiden kattaman vuokrasopimuksen ei-purettavissa oleva jakso, jos päättäminen ei ole kohtuullisen varmaa. Mahdolliset jatko-optiot lisätään vuokra-ajaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

Sponda on kirjannut tilikauden 2019 alusta lähtien vuokrasopimustensa tasapoistoon verrattavissa olevat kulut tuloslaskelmaan pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvävarmuutosta, koska suurin osa Spondan vuokrasopimuksista kohdistuu sijoituskiinteistöihin liittyviin käyttöoikeusomaisuuseriin. Muihin aineellisiin hyödykkeisiin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserien poistot on esitetty Hallinnon kulut -ryhmässä. Vuokrasopimusvelan korkotekijän mukaan määräytyvät kulut on esitetty rahoituksen erissä.

Vuokrasopimukseen liittyvien kulujen luonne siis muuttuu, kun vuokrakulu korvautuu käyttöomaisuuserän poistolla sekä vuokrasopimusvelasta aiheutuvalle korkokululle, joka raportoidaan osana rahoituskuluja. Tämä vaikuttaa myös rahavirtalaskelmaan siten, että vuokrien maksut kohdistetaan velan lyhennyksiä vastaavalla määrällä rahoituksen rahavirtaan ja rahoituskulua vastaavalla määrällä liiketoiminnan rahavirtaan.

Standardin käyttöönotossa Sponda sovelsi yksinkertaistettua menettelytapaa yhdessä standardissa esitettyjen helpotusten kanssa, jolloin vertailutietoja ei oikaistu ja kumulatiivinen vaikutus, ilman lyhytaikaisia ja arvoltaan vähäisiä sopimuksia, esitettiin 1.1.2019 avaavassa taseessa.

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus taseeseen 31.12.2018

M€	31.12.2018	IFRS 16 vaikutus	1.1.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 755,8	39,4	3 795,2
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	16,2	-	16,2

<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,9	0,4	14,3
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,3	-	1,3
<i>Rahoitusleasingisaamiset</i>	2,7	-	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,1	-	0,1
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	22,3	-	22,3
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 812,5	39,9	3 852,4
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	6,6	-	6,6
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	28,8	-	28,8
<i>Rahavarat</i>	106,7	-	106,7
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	142,1	-	142,1
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	241,4	-	241,4
<i>Varat yhteensä</i>	4 195,9	39,9	4 235,8
<i>OMA PÄÄOMA JA VELAT</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	-	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	-	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	756,7	-	756,7
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	-	0,7
<i>Muuntoerot</i>	0,3	-	0,3
<i>Kertyneet voittovarot</i>	217,3	-	217,3
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>	1 245,5	-	1 245,5
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,9	-	1,9
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 247,4	-	1 247,4
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	167,1	-	167,1
<i>Korolliset velat</i>	2 516,2	38,6	2 554,8
<i>Muut velat</i>	0,4	-	0,4
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	2 683,8	38,6	2 722,4
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	0,0	1,3	1,3
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	73,2	-	73,2
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	73,3	1,3	74,6
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	191,5	-	191,5
<i>Velat yhteensä</i>	2 948,6	39,9	2 988,5
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	4 195,9	39,9	4 235,8

Taseeseen merkittyjen vuokrasopimusten vaikutus Spondan 1.1. - 30.6.2019 vuokratuluihin oli 1,3 milj. euroa, käyvän arvon muutokseen -1,1 milj. euroa, poistoihin -0,1 milj. euroa ja rahoituskuluihin -0,7 milj. euroa. Vaikutus Spondan 1.1. - 30.6.2019 nettotuottoon oli 1,3 milj. euroa ja tulokseen ennen veroja -0,5 milj. euroa. Vaikutus Spondan 1.1. - 30.6.2019 liiketoiminnan rahavirtaan oli 0,6 milj. euroa ja rahoituksen rahavirtaan -0,6 milj. euroa.

Taseeseen merkittyjen vuokrasopimusten vaikutukset Spondan 1.1. - 30.6.2019 tuloslaskelmaan ja taseeseen on esitetty tarkemmin alla olevassa taulukossa:

IFRS 16 mukainen erittely tuloslaskelman ja taseen muutoksista raportointikaudella

	Käyttöoikeusomaisuuserät		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus hyödykkeet		
31.12.2018	-	-	-	-
<i>IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus</i>	39,4	0,4	39,9	39,9
1.1.2019	39,4	0,4	39,9	39,9
<i>Poistot</i>	-	-0,1	-0,1	-
<i>Käyvän arvon muutos</i>	-1,1	-	-1,1	-
<i>Korkokulut</i>	-	-	-	0,7
<i>Maksut</i>	-	-	-	-1,3
30.6.2019	38,4	0,3	38,7	39,2

Tuloslaskelma segmentteittäin

1-6/2019 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	69,9	45,3	0,5	7,7	0,0	123,4
<i>Ylläpitokulut */**</i>	-23,2	-12,5	-1,5	-3,4	-6,0	-46,7
<i>Nettotuotot</i>	46,6	32,8	-1,0	4,2	-6,0	76,8
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	23,8	-	0,1	0,2	0,0	24,1
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	-0,4	0,0	-	-	-0,4
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	2,7	-	0,0	2,7
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta**</i>	-8,5	-8,6	1,2	-0,6	-1,1	-17,5
<i>Hallinto ja markkinointi**</i>	-10,4	-3,6	-4,2	-0,4	-0,1	-18,6
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	2,5	-0,5	-1,8	0,0	0,0	0,2
<i>Liikevoitto</i>	54,1	19,7	-2,9	3,4	-7,1	67,3
<i>Investoinnit</i>	17,2	2,1	6,1	0,3	0,3	26,0
<i>Segmentin varat**</i>	1 927,8	1 500,0	71,5	177,4	197,5	3 874,3
<i>-joista myytäväksi luokiteltuja</i>	61,5	-	-	-	-	61,5

*) Kiinteistöverojen toisen puolivuoden osuus on kirjattu Muut segmenttiin

**) IFRS 16 vaikutukset tulokseen ja taseeseen on kirjattu Muut segmenttiin

1-6/2018 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	80,2	40,8	0,5	7,3	0,0	128,9
<i>Ylläpitokulut *</i>	-23,9	-9,9	-1,5	-3,6	-7,5	-46,3
<i>Nettotuotot</i>	56,3	30,9	-1,0	3,8	-7,5	82,6
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,0	0,4	-	0,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-5,0	9,8	25,3	-11,1	-	19,0
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-3,3	-	-	-3,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,2	-4,6	-2,5	-1,0	-0,1	-14,4
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,4	-0,8	0,0	0,0	-1,4
<i>Liikevoitto</i>	44,8	35,8	17,7	-7,9	-7,5	82,9
<i>Investoinnit</i>	11,4	2,1	66,3	0,8	2,3	83,0
<i>Segmentin varat</i>	2 278,9	1 528,4	63,5	189,3	120,5	4 180,6
<i>-joista myytäväksi luokiteltu</i>	-	-	-	-	-	-

*) Kiinteistöverojen toisen puolivuoden osuus on kirjattu Muut segmenttiin

Konsernin tunnusluvut

	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
<i>Tulos/osake, €</i>	0,11	0,05	0,10
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	30,5	25,1	29,8
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	3,46	3,08	3,67

Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli 30.6.2019 yhteensä 161 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 57 % on toimistotilaa, 25 % kauppakeskuksia ja 17 % logistiikkatilaa. Noin 1 % vuokrattavasta 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 2019 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija Suomessa (Catella Property Oy). Venäjän kohteet arvioitiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta (CB Richard Ellis ja Jones Land LaSalle LCC). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun 2019 lopussa yhteensä noin 3,6 mrd euroa.

Spondan sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikutti IFRS 16 -standardin käyttöönotto, joka kasvatti konsernitaseessa olevaa arvoa 38,4 milj. euroa. Standardimuutokseen aiheuttamat lisäyksen käypään arvoon olivat 39,4 milj. euroa ja käypään arvoon arvostamisesta johtuvat tappiot -1,1 milj. euroa.

M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</i>	3 755,8	3 935,3	3 935,3
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.</i>	241,3	-	0,0
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,0	-	12,7
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	24,2	80,6	110,8
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-347,1	-0,2	-59,8
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	0,0	-	0,0
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,0	1,9	1,9
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta (sisältää IFRS 16 vaikutuksen)</i>	-17,5	19,0	-3,8
<i>Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt</i>	-61,3	-	-241,4
<i>Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)</i>	39,4	-	-
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 634,9	4 036,7	3 755,8
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	61,3	-	241,4

Merkittävimmät investointisitoumukset

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

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2019 lopussa 71,5 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 46,8 milj. euroa ja loput 24,7 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.

Vuoden 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 6,1 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin ratinan toimistotalon rakentamiseen. Ratinan toimistotalon katsauskauden investoinnit olivat noin 5,9 milj. euroa.

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	2 286,0	2 599,0	2 551,5
<i>Annetut kiinteistökiinnitykset*</i>	2 286,0	2 599,0	2 551,5
<i>Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanntia</i>	163,2	182,8	186,7
<i>Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepantin lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus**</i>	2 913,7	3 187,0	3 147,9
<i>Pantattujen pankkitilien rahavarat</i>	83,5	42,0	75,1

*) 30.6.2019 lähtien annetuissa kiinteistökiinnityksissä on huomioitu myös jälkipanttien vaikutus. Muutos on viety myös vertailutietoihin.

**) Spondan toimistorakennus Korkeavuorenkatu 45 ei ole mukana tässä luvussa, koska sitä ei luokitella IAS 40 mukaan sijoituskiinteistöksi, eikä sille lasketa käypää arvoa.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että kesäkuun lopussa 2019 kaikkien kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien panttauksien käypä yhteisarvo oli 3 076,9 milj. euroa (sisältää panttikirjat ja osakkeet). Rahavarat mukaan lukien kaikkien vakuuksien yhteisarvo oli 3 160,4 milj. euroa.

Vuokra- ja muut vastuut, M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
-----------------------------	-----------	-----------	------------

<i>Vuokravastuut</i>	0,2	48,7	50,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	4,5	4,5	4,5
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	5,1	3,4	3,3
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	3,5	3,5	3,5
Korkojohdannaiset, M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	2 207,6	2 207,6	2 207,6
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,0	0,0	0,0
Valuuttajohdannaiset, M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	0,4	2,6	2,8
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo</i>	0,0	0,0	0,0

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

Taseen ulkopuolisten vuokravastuiden määrän laskuun vaikuttaa IFRS16 -standardin käyttöönotto 1.1.2019, jonka vaikutukset on tarkemmin kuvattu Laadintaperiaatteissa. IFRS 16 standardin käyttöönoton 1.1.2019 jälkeen taseen ulkopuoliset leasing- ja vuokravastuut sisältävät lyhytaikaisia sopimuksia ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskevat vastuut.

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 30.6.2019

Tarkastelujakson aikana ei ollut olennaisia liiketapahtumia lähipiirin kanssa.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 30.6.2018

M€	Velat	Saamiset
<i>Polar Bidco S.à r.l.</i>	5,0	6,3
<i>Yhteensä</i>	5,0	6,3