



H2

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2018

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 nykyinen Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

SISÄLLYSLUETTELO

SPONDA OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2018:.....	3
YHTEENVETO VUODESTA 2018 (VERTAILUKAUSI 1.1.–31.12.2017).....	3
YHTEENVETO HEINÄ–JOULUKUUSTA 2018 (VERTAILUKAUSI 1.7.–31.12.2017).....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT.....	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	3
KONSERNIN TULOS VUONNA 2018	3
KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2018.....	3
VUOKRAUSTOIMINTA.....	4
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	5
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT	6
SPONDAKONSERNI	6
SPONDAN JOHTO	6
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	6
NÄKYMÄT VUODELLE 2019	6
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	6
HALLITUKSEN EHDOTUS OSINGOKSI	6
TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT JA ESMA OHJEISTUKSEN MUKAISISSA VAIHTOEHTOISISSA TUNNUSLUVUISSA TARVITTAVIA ERITTELYJÄ JA SILTALASKELMIA	8
SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.–31.12.2018 TAULUKKO-OSA.....	9
TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT	15

SPONDA OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2018:

YHTEENVETO VUODESTA 2018 (VERTAILUKAUSI 1.1.–31.12.2017)

- Konsernin liikevaihto laski 259,2 (263,7) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 182,8 (193,7) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 155,1 (173,5) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -8,4 (4,9) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,10 (0,21) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 755,8 (3 935,3) milj. euroa.

YHTEENVETO HEINÄ–JOULUKUUSTA 2018 (VERTAILUKAUSI 1.7.–31.12.2017)

- Liikevaihto oli 130,3 (130,7) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 100,2 (104,9) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 72,2 (109,4) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -27,4 (25,7) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,05 (0,11) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
<i>Liikevaihto, M€</i>	130,3	130,7	259,2	263,7
<i>Nettotuotot, M€</i>	100,2	104,9	182,8	193,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	72,2	109,4	155,1	173,5
<i>Tulos/osake, €</i>	0,05	0,11	0,10	0,21
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			3,67	3,97
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			29,8	28,5

Koko vuoden kiinteistöverot on kirjattu kuluksi H1 2018 aikana muutetun laadintaperiaatteen mukaisesti. Laadintaperiaatteen muutos on viety myös vertailutietoihin ja sen vaikutus H2 2017 kustannuksiin on +7,6 milj. euroa. Koko vuoden lukuihin muutoksella ei ole vaikutusta.

Sponda muutti laatimisperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin H2 2018 ja oikaisi niin H1 2018 kuin tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Oikaistut luvut on esitetty vertailulukuina.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu on jatkunut vahvana ja sen odotetaan jatkuvan vuonna 2019 mutta hieman maltillisemmin. Valtiovarainministeriön ennusteiden mukaan BKT kasvaisi 1,5 % vuonna 2019. Talouden vahvistumisella on positiivinen vaikutus myös työllisyyteen. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 7,4 % 2018 lopussa.

KONSERNIN TULOS VUONNA 2018

Sponda konsernin tilikauden tulos vuonna 2018 oli 33,8 (76,6) milj. euroa ja tulos ennen veroja oli 47,1 (98,3) milj. euroa. Liikevoitto oli 155,1 (173,5) milj. euroa.

Nettotuotot laskivat noin 5,6 %, ja olivat 182,8 (193,7) milj. euroa. Nettotuottojen kehitykseen negatiivisesti vaikuttavat erät olivat muutaman kehitettävän kohteen tyhjentäminen ja kiinteistöjen myynnit. Hallinnon ja markkinoinnin kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 32,4 (32,9) milj. euroa. Tästä hallinnon ja markkinoinnin kulut olivat 29,5 (25,5) milj. euroa. Tähän vaikutti henkilöstömäärän nousu ja kertaluontoiset henkilöstökulut.

Spondan uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin 12.2.2018 Kai Aejmelaus ja hän aloitti tehtävässä huhtikuun aikana. Aejmelaus seuraa tehtävässään Kari Inkistä, joka siirtyi Senior Advisoriksi ja Spondan hallituksen jäseneksi.

Tilikauden aikana on kirjattu myyntivoittoa 16,4 (12,9) milj. euroa sekä sijoitus että vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä. Sijoituskiinteistöjen ja kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos kaudella oli -8,4 (4,9) milj. euroa. Negatiivinen arvonmuutos tulee pääasiassa Venäjällä sijaitsevista kiinteistösijoituksista. Konsernin tulosta rasittaa 3,3 (5,2) milj. euron liikearvon poisto joka kohdistuu Ratinan Kauppakeskus -hankkeeseen ja se poistettiin projektin valmistumisen myötä.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -107,9 (-75,2) milj. euroa. Rahoituskulut nousivat, koska edellisen tilikauden viimeisen vuosineljänneksen aikana purettiin vanhat rahoitussopimukset. Laskennallinen verokulu kasvoi tilikauden aikana noin -12,7 milj. euroon johtuen sijoituskiinteistöjen laskennallisten verojen laskentaperiaatteen muutoksesta. Lisätietoa tästä löytyy tiedotteen Laatimisperiaatteet -osiesta.

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2018

Spondalla oli vuoden 2018 lopussa yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 57 % on toimistotilaa, 25 % kauppakeskuksia ja 16 % logistiikkatilaa. Noin 1 % pinta-alasta on Venäjällä.

Spondan Suomessa sijaitsevien 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.

Vuoden 2018 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija Suomessa (Catella Property Oy). Venäjän kohteet arvioitiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2018 lopussa yhteensä noin 3,8 mrd euroa.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

	M€	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>		7,2	31,0	31,0	46,2
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>		-	8,5	24,8	13,9
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>		-28,1	-19,3	-42,3	-37,8
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>		2,4	12,4	-2,7	2,8
<i>Arvonmuutos (Venäjä)</i>		-4,4	-5,1	-14,6	-18,4
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>		-22,8	27,4	-3,8	6,7
<i>Kiinteistörahastot</i>		-4,6	-1,7	-4,6	-1,7
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>		-	0,0	0,0	0,0
<i>Konserni yhteensä</i>		-27,4	25,6	-8,4	4,9

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–31.12.2018

	M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
<i>Vuokratuotot</i>		257,6	155,6	86,6	0,8	14,7
<i>Ylläpitokulut</i>		-73,9	-44,7	-20,8	-1,5	-6,8
<i>Nettovuokratuotot</i>		183,8	110,9	65,8	-0,7	7,8
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2018</i>		3 935,3	2 229,0	1 221,5	305,8	179,1
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2018</i>		-	-	-	-	-
<i>Aktivoidut korot 2018</i>		1,9	-	-	1,9	-
<i>Hankinnat</i>		12,7	5,6	-	7,1	-
<i>Investoinnit</i>		110,8	26,4	6,3	77,0	1,1
<i>Siirrot segmenttien/omaisuuserojen välillä</i>		-	40,8	295,0	-335,8	-
<i>Myynnit</i>		-59,8	-59,5	-	-	-0,3
<i>Käyvän arvon muutos</i>		-3,8	-15,9	12,6	15,9	-16,4
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt</i>		-241,4	-220,4	-21,0	-	-
<i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2018</i>		3 755,8	2 006,0	1 514,4	72,0	163,5
<i>Käyvän arvon muutos %</i>		-0,1	-0,7	1,0	5,2	-9,2

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden 2018 lopussa Spondalla oli 1 924 asiakasta ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 3 186 kpl.

Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 3,7 (3,8) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,0 (4,0) vuotta ja kauppakeskusten 3,5 (3,9) vuotta

Vuokrasopimukset eräänntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta	
	31.12.2018	31.12.2017
<i>1. vuoden sisällä</i>	18,1	17,0
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,0	12,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	13,7	10,3
<i>4. vuoden sisällä</i>	12,5	12,6
<i>5. vuoden sisällä</i>	7,6	11,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	5,1	3,4

6. vuoden jälkeen	18,5	20,5
Toistaiseksi voimassa olevat	12,5	12,1

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

Toimistokiinteistöt

Toimistokiinteistöt-segmentti vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2018 liikevaihto oli 157,0 (170,1) milj. euroa ja nettotuotot olivat 111,1 (125,6) milj. euroa

	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Liikevaihto, M€	76,8	84,6	157,0	170,1
Nettotuotto, M€*	54,8	62,9	111,1	125,6
Liikevoitto, M€*	53,0	63,3	97,8	109,5
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			2 006,0	2 229,0
-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€			220,4	-
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-15,9	-6,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²			800 000	800 500

*Perustuu segmenttiraportointiin ja H2 luvut sisältävät puolen vuoden kiinteistöverot

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2018 liikevaihto oli 86,6 (76,2) milj. euroa ja nettotuotot olivat 65,8 (59,6) milj. euroa.

	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Liikevaihto, M€	45,8	38,3	86,6	76,2
Nettotuotto, M€*	34,9	30,2	65,8	59,6
Liikevoitto, M€*	32,7	45,9	68,5	71,8
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			1 514,4	1 221,5
-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€			21,0	-
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			12,6	19,1
Vuokrattava pinta-ala, m ²			255 500	201 500

* Perustuu segmenttiraportointiin ja H2 luvut sisältävät puolen vuoden kiinteistöverot

Kiinteistökehitys

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

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2018 lopussa 72 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 46,8 milj. euroa ja loput 25,1 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.

Vuonna 2018 Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä noin 84 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin vuonna 2018 valmistuneiden Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilassa sijaitsevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin. Lisäksi vuonna 2018 aloitettiin toimistotalon rakentaminen kauppakeskus Ratinan naapuritontille. Yksikön sitoutuneet investoinnit ovat yhteensä noin 41,1 milj. euroa. Tästä noin 11,2 milj. euroa oli investoitu 31.12.2018 mennessä. Sen arvioidaan valmistuvan H1 2020 aikana.

Ei-strateginen omaisuus

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

Ei-strateginen omaisuus -segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 163,5 milj. euroa. 80,2 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 83,3 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 sijoitus oli n. 16,2 milj. euroa vuoden 2018 lopussa.

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Korollinen vieras pääoma joulukuun 2018 lopussa 2 706 (3 186) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 107 (729) milj. euroa, ja nettovelka 2 599 (2 457) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä 170 milj. euron joukkovelkakirjalainasta ja 2 534 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli tilikauden lopussa investointeihin tarkoitettuja limiittejä 47 milj. euroa. Konsernin uusissa rahoitusjärjestelyissä siirryttiin vakuudelliseen lainotukseen ja sen myötä vakuudellisten lainojen määrä kasvoi merkittävästi. Yhtiöllä oli vuoden 2018 lopussa vakuudellisia lainoja 2 551 milj. euroa, joka on noin 61 % konsernin taseesta.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2018 oli 29,8 (28,5) %. Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 64,4 (61,8) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 1,8 (1,8) vuotta. Kaikissa rahoituslaitoslainoissa on tiettyjä jatko-optioita, joita Sponda voi hyödyntää. Konsernin keskikorko oli 3,6 (3,4) % sisältäen korkojohdannaiset sekä jaksotetut järjestelypalkkiot. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 56 (56) %.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -108,0 (-75,2) milj. euroa ja aktivoitavat korkokulut olivat 1,9 (3,3) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 67,3 (61,8) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -51,7 (-132,1) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -637,2 (787,2) milj. euroa.

Taseen tunnusluvut

	31.12.2018	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2017
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	29,8	25,1	28,5	45,7
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	64,4	69,3	61,8	49,3
<i>Korollinen vieraspääoma, milj. euroa**</i>	2 706	2 893	3 186	1 939
<i>Kassavaraja, milj. euroa</i>	107	69	729	33
<i>Investointeihin tarkoitettut limiitit, milj. euroa</i>	47	27	47	0

*) Nettovelkaan perustuen

**) 31.12.2018 luku sisältää myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvää korollista velkaa 189,7 milj. euroa

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 kotimaisista osake- ja kiinteistöosakeyhtiöistä. Lisäksi konserniin kuuluvat Sponda Russia Oy:n omistamat ulkomaiset tytäryhtiöt.

SPONDAN JOHTO

Spondan uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin 12.2.2018 Kai Aejmelaus ja hän aloitti tehtävässä huhtikuun aikana. Aejmelaus seuraa tehtävässään Kari Inkistä, joka siirtyi Senior Advisoriksi ja Spondan hallituksen jäseneksi.

Sponda on uusinnut johtoryhmänsä loppuvuodesta 2018. Johtoryhmään kuuluu toimitusjohtajan lisäksi Martti Savenius (operatiivinen johtaja), Joonas Mäkipeska (talous- ja rahoitusjohtaja), Timo Pantsari (tietohallintojohtaja) ja Ari Käkelä (lakijohtaja).

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET

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

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

Venäjällä riskit liittyvät pääosin Venäjän talouden kehitykseen ja sen vaikutukseen Spondan Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen mahdollisiin tuleviin myynteihin.

NÄKYMÄT VUODELLE 2019

Yhtiö on päättänyt olla antamatta näkymiä vuodelle 2019.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda on tammi- ja helmikuussa myynyt kiinteistöjä tasearvoltaan 241,4 milj. euroa.

Yhtiö jakoi 8.2.2019 osinkoa 77 milj. euroa vuoden 2017 kertyneistä voittovaroista. Yhtiökokous on hyväksynyt hallituksen ehdotuksen osingonjaosta 7.2.2019 pidetyssä kokouksessa.

HALLITUKSEN EHDOTUS OSINGOKSI

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2018.

21.3.2019
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Kai Aejmelaeus, puh. 020 431 3340
Talous- ja rahoitusjohtaja Joonas Mäkipeska, puh. 020 431 3480

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

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

Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	1-12/2018	1-12/2017
Saadut ennakot	2,5	4,1
Saadut vuokravakuudet	6,6	5,6
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvä korollinen velka	189,7	-

SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.–31.12.2018 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma

M€	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	130,2	130,5	258,9	263,3
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,2	0,2	0,3	0,3
	130,3	130,7	259,2	263,7
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut*</i>	-30,2	-25,8	-76,5	-70,0
<i>Nettotuotot</i>	100,2	104,9	182,8	193,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>				
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-27,4	25,7	-8,4	4,9
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-2,9	-3,3	-5,2
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	-	-	-	-
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,5	1,5	0,5	9,0
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>	-2,1	-1,6	-4,0	-2,8
<i>Hallinnon kulut</i>	-13,0	-11,7	-25,5	-22,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,3	0,2	0,6	0,5
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-1,8	-7,7	-3,5	-7,9
<i>Liikevoitto</i>	72,2	109,4	155,1	173,5
<i>Rahoitustuotot</i>	0,7	2,5	1,2	3,1
<i>Rahoituskulut</i>	-56,1	-53,4	-109,2	-78,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-55,5	-50,9	-107,9	-75,2
<i>Voitto ennen veroja</i>	16,7	58,5	47,1	98,3
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	0,1	-0,5	-0,6	-1,3
<i>Laskennalliset verot**</i>	-1,0	-17,0	-12,7	-20,4
<i>Tuloverot yhteensä**</i>	-0,8	-17,5	-13,3	-21,7
<i>Katsauskauden voitto**</i>	15,9	41,0	33,8	76,6
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	15,9	41,0	33,8	76,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>				
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,05	0,11	0,10	0,21

* Koko vuoden kiinteistöverot on kirjattu kuluksi H1 2018 aikana muutetun laadintaperiaatteen mukaisesti. Laadintaperiaatteen muutos on viety myös vertailutietoihin ja sen vaikutus H2 2017 kustannuksiin on +7,6 milj. euroa. Koko vuoden lukuihin muutoksella ei ole vaikutusta.

** Sponda muutti laimennusperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Muutoksen johdosta tilikauden 2017 tulos laski 147,9 milj. euroa.

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Katsauskauden voitto/tappio	15,9	41,0	33,8	76,6
Muut laajan tuloksen erät				
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	0,1	0,0	0,1	0,0
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,1	0,0	0,1	0,0
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-	21,2	-	28,2
<i>Muuntoerot</i>	-0,2	-0,2	-0,2	-0,5
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-	-4,2	-	-5,5
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	-0,2	16,8	-0,2	22,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-0,2	16,9	-0,2	22,2
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	15,7	57,8	33,7	98,8
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	15,7	57,8	33,7	98,8
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase

M€	31.12.2018	31.12.2017
VARAT		
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 755,8	3 935,3
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	16,2	20,7
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,9	13,3
<i>Liikearvo</i>	-	3,3
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,3	1,4
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,1	1,9
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	22,3	13,9
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 812,5	3 992,5
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	6,6	6,6
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	28,8	26,7
<i>Rahavarat</i>	106,7	729,1
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	142,1	762,3
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	241,4	-
<i>Varat yhteensä</i>	4 195,9	4 754,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
<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	572,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-	-
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	0,0	0,0
<i>Muuntoerot</i>	0,3	0,5
<i>Kertyneet voittovarot</i>	217,3	503,9
	1 245,5	1 348,3
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,9	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 247,4	1 350,1
<i>Velat</i>		
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
<i>Laskennalliset verovelat</i>	167,1	146,1
<i>Varaukset</i>	-	0,6
<i>Korolliset velat</i>	2 516,2	2 717,8
<i>Muut velat</i>	0,4	0,5
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	2 683,8	2 865,0
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	0,0	468,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	73,2	71,1
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	0,0	-
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	73,3	539,7
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	191,5	-
<i>Velat yhteensä</i>	2 948,6	3 404,7
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	4 195,9	4 754,9

Sponda muutti laatuominaisuuksiaan liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Laskentaperiaatteen muutoksen myötä 31.12.2017 oma pääoma laski 177,7 milj. euroa, laskennalliset verovelat kasvoivat 145,2 milj. euroa ja taseen loppusumma laski 32,5 milj. euroa.

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-12/2018	1-12/2017
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	33,8	76,6
<i>Oikaisut</i>	114,8	99,4
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	8,4	-8,7
<i>Saadut korot</i>	0,4	0,4
<i>Maksetut korot</i>	-87,7	-47,8
<i>Muut rahoituserät</i>	-1,7	-58,1
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,6	0,1
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	67,3	61,8
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-126,3	-150,5
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-0,1	0,0
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,6	-0,4
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	75,2	18,8
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>	-	-
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin</i>	-	-
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	-	-
<i>Pääomanpalautukset osakkuusyhtiöistä</i>	-	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-51,7	-132,1
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Lisäys sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon</i>	184,0	0,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	47,0	2 578,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainen takaisinosto</i>	-	-95,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-228,9	-1 293,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-318,8	70,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-6,4
<i>Maksetut osingot ja muut pääoman palautukset</i>	-320,5	-467,9
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-637,2	787,2
<i>Rahavarojen muutos</i>	-621,6	716,9
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	729,1	12,9
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,7	-0,8
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	106,7	729,1

Sponda muutti laatimisperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi. Muutos ei vaikuttanut nettorahavirtoihin.

Laskelma oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uude lleenarvostus-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	0,0	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>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>								-	-	-	-
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-	-	-	-
<i>Muutos</i>								0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Oma pääoma 31.12.2018</i>	111,0	159,4	756,7	0,0	0,7	0,0	0,3	217,3	1 245,5	1,9	1 247,4

M€	Osakepääoma	Ylikursssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarät	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2017</i>	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9
<i>Laskennallisten verojen laskentaperiaatteen muutoksen vaikutus</i>								-29,8	-29,8	-	-29,8
<i>Oikaistu Oma pääoma 1.1.2017</i>	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	822,0	1 818,3	1,8	1 820,1
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								76,6	76,6	0,0	76,6
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>								0,0	0,0	-	0,0
<i>Rahavirran suojaukset</i>				22,6					22,6	0,0	22,6
<i>Muuntoerot</i>							-0,4		-0,4	-	-0,4
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				22,6			-0,4	76,6	98,8	0,0	98,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>											
<i>Osingonjako ja muut pääoman palautukset</i>			-80,0					-387,9	-467,9	-	-467,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			-80,0					-387,9	-467,9	-	-467,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>						-94,0		-1,0	-95,0	-	-95,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-5,1	-5,1	-	-5,1
<i>Muutos</i>								-0,7	-0,7	0,1	-0,7
<i>Oma pääoma 31.12.2017</i>	111,0	159,4	572,7	0,0	0,7	0,0	0,5	503,9	1 348,3	1,8	1 350,1

TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 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.

Sponda on muuttanut laatimisperiaatteitaan sijoituskiinteistöihin liittyvän laskennallisten verosaamisten ja -velkojen osalta IFRS Interpretations Committeeen agendapäätöksen (7/2014) mukaiseksi. Uuden laatimisperiaatteen mukaan laskennallisen veron perustana oleva väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman menojäännöksen välisestä erosta, kun aiempi käytäntö perustui oletukseen todennäköisimmästä tavasta realisoida omistus eli myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaamalla laskennalliset verot tämän mukaan. Sponda muutti laatimisperiaatteitaan H2 2018 ja oikaisi niin H1 2018 kuin tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi IAS 8 -standardin edellyttämällä tavalla. Laatimisperiaatteen muutoksen -29,8 milj. euron vaikutus on kirjattu 1.1.2017 kertyneisiin voittovaroihin. Muutoksen vaikutus pienensi konserni tilikauden 2017 tulosta 147,9 milj. euroa. Taseessa 31.12.2017 oma pääoma pienentyi muutoksen johdosta siis 177,7 milj. euroa, laskennallinen verovelka kasvoi 145,2 milj. euroa ja laskennallinen verosaaminen pieni 32,4 milj. euroa. Spondan toiminnassa periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet, eikä laskennallisen veron perustana olevaa kiinteistöä.

Sponda on alkanut soveltaa IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista ja IFRS 9 Rahoitusinstrumentit standardeja tilikauden 2018 alusta. Uuden IFRS 9 standardin merkittävimmät muutokset liittyvät rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun, luottotappioiden kirjanpitokäsittelyyn sekä suojauslaskennan säännöksiin. Sponda Oyj:n rahoitusrakenteen vuoksi uudella standardilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin lukuihin. Koska Sponda noudattaa kirjauksissaan IAS 17 Vuokrasopimukset -standardia (1.1.2019 lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset), myöskään IFRS 15 ei ole vaikuttanut yhtiön lukuihin.

IFRIC 21:n mukaan yhtiö kirjaa velan taseeseen sen syntymishetkellä. Sponda on Finanssivalvonnan ohjeistuksen mukaisesti kirjannut konsernitulokseen H1 2018 aikana koko vuoden kiinteistöverot kuluksi, kun taas aikaisempina kausina yhtiö on jaksottanut kiinteistöverot tuloslaskelmaan ajan kulumisen perusteella. Yhtiön segmenttitiedoissa puolen vuoden osuus kiinteistöveroista kirjattiin muut segmenttiin, koska liiketoimintojen sisäisten seurantaperiaatteiden mukaisesti kiinteistöverot kirjautuvat kuukausittain. Laadintaperiaatteen muutokset on viety myös vertailutietoihin.

IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi korvaa nykyisen IAS 17 -standardin 1.1.2019 alkaen. Uusi standardi ei vaikuta sellaisten sopimusten kirjanpitokäsittelyyn, joissa Sponda on vuokralle antajana. Vaikutukset konserniin vuokralle ottajana tulevat lähinnä vuokratonteista sekä autojen ja muiden koneiden ja laitteiden vuokrasopimuksista, joista tullaan tilikauden 2019 aikana kirjaamaan taseeseen maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta kuvaava omaisuususerä. Lisäksi vuokrasopimukseen liittyvien kulujen luonne muuttuu, kun vuokratulu korvautuu käyttöomaisuuserän poistolla sekä vuokrasopimusvelasta aiheutuvalla korkokululla, joka raportoidaan osana rahoituskuluja. Tämä vaikuttaa myös rahavirtalaskelmaan siten, että vuokrien maksut kohdistetaan velan lyhennyistä vastaavalla määrällä rahoituksen rahavirtaan ja rahoituskulua vastaavalla määrällä liiketoiminnan rahavirtaan.

Standardin käyttöönotossa Sponda aikoo soveltaa yksinkertaistettua menettelytapaa, jolloin vertailutietoja ei oikaista ja kumulatiivinen vaikutus esitetään 1.1.2019 avaavassa taseessa. Sponda on tehnyt alustavan arvion IFRS 16 -standardin vaikutuksista, jotka saattavat vielä muuttua lopullisen arvioinnin valmistuttua. Alustavan arvion mukaan Sponda kirjaa 1.1.2019 noin 40 - 45 milj. euron omaisuususerän vuokraoikeuksista ja vastaavasti niihin liittyvän vuokrasopimusvelan.

Tarkempaa tietoa laatimisperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2018.

Tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot on tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin

1-12/2018 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	157,0	86,6	1,0	14,7	0,0	259,2
<i>Ylläpitokulut</i>	-45,8	-20,8	-2,9	-6,8	0,0	-76,5
<i>Nettotuotot</i>	111,1	65,8	-2,0	7,8	0,0	182,8
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	15,4	-	0,0	0,4	-	15,9
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	0,5	-	-	0,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-15,9	12,6	15,9	-21,0	-	-8,4
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-3,3	-	-	-3,3
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-12,8	-9,6	-5,0	-1,9	-0,1	-29,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,3	-2,6	0,0	0,0	-2,9
<i>Liikevoitto</i>	97,8	68,5	3,6	-14,7	-0,1	155,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-107,9	-107,9
<i>Voitto ennen veroja</i>					-108,1	47,1
<i>Tuloverot</i>					-13,3	-13,3
<i>Tilikauden voitto</i>					-121,4	33,8
<i>Investoinnit</i>	32,0	6,3	84,1	1,1	0,6	124,2
<i>Segmentin varat</i>	2 229,1	1 535,4	72,0	179,7	179,8	4195,9
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	220,4	21,0	-	-	-	241,4
1-12/2017 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	170,1	76,2	1,0	16,3	0,0	263,7
<i>Ylläpitokulut</i>	-44,5	-16,6	-2,6	-6,3	0,0	-70,0
<i>Nettotuotot</i>	125,6	59,6	-1,6	10,1	0,0	193,7
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,3	-	-	2,9	-	4,2
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,3	-0,5	-	-0,3
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	9,0	-	-	9,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-6,4	19,1	13,9	-21,7	-	4,9
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-5,2	-	-	-5,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-10,8	-6,7	-5,2	-2,6	-0,2	-25,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-7,0	-7,4
<i>Liikevoitto</i>	109,5	71,8	11,2	-11,8	-7,2	173,5
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-75,2	-75,2
<i>Voitto ennen veroja</i>					-82,4	98,3
<i>Tuloverot</i>					-20,4	-20,4
<i>Tilikauden voitto</i>					-102,8	76,6
<i>Investoinnit</i>	43,4	7,0	99,0	0,7	1,1	151,2
<i>Segmentin varat</i>	2 231,7	1 221,5	309,1	199,8	792,8	4 754,9
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	-	-	-	-	-	-

Sponda muutti laatumisperiaatteita liittyen laskennallisiin veroihin tilikaudella 2018 ja oikaisi tilikauden 2017 luvut vertailukelpoisiksi.

Konsernin tunnusluvut

	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Tulos/osake, €	0,05	0,11	0,10	0,21
Omavaraisuusaste, %			29,8	28,5
Osakekohtainen oma pääoma, €			3,67	3,97

Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli vuoden 2018 lopussa yhteensä 165 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 57 % on toimistotilaa, 25 % kauppakeskuksia ja 16 % logistiikkatilaa. Noin 1 % pinta-alasta on Venäjällä.

Spondan suomessa sijaitsevien 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.

Vuoden 2018 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija Suomessa (Catella Property Oy). Venäjän kohteiden arvot laskettiin Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2018 lopussa yhteensä noin 3,8 mrd euroa.

M€	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 935,3	3 755,5
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.	0,0	32,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	12,7	12,5
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	110,8	137,6
Myydyt sijoituskiinteistöt	-59,8	-15,0
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	0,0	2,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	1,9	3,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-3,8	6,7
Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-241,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 755,8	3 935,3
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	241,4	-

Merkittävimmät investointisitoumukset

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

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2018 lopussa 72 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 46,8 milj. euroa ja loput 25,1 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.

Vuonna 2018 Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä noin 84 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin vuonna 2018 valmistuneiden Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilassa sijaitsevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin. Lisäksi vuonna 2018 aloitettiin toimistotalon rakentaminen kauppakeskus Ratinan naapuritontille.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	31.12.2018	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	6,6	7,2
Myyntit ja muut muutokset	0,0	-0,6
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,6	6,6

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€	31.12.2018	31.12.2017
Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu	2 551,5	2 578,9
Annetut kiinteistökiinnitykset	2 248,4	2 248,4
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanttia	186,7	182,0

<i>Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepantin lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus</i>	3 147,9	3 369,2
<i>Pantattujen pankkitilien rahavarat</i>	75,1	678,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>		
Vuokra- ja muut vastuut, M€	31.12.2018	31.12.2017
<i>Vuokravastuut</i>	50,0	49,5
<i>Annetut kiinnitykset</i>	4,5	11,3
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	3,3	3,4
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	3,5	3,5
Korkojohdannaiset, M€	31.12.2018	31.12.2017
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	2 207,6	1 630,6
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	-	0,1
Valuuttajohdannaiset, M€	31.12.2018	31.12.2017
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	2,8
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	0,0

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	31.12.2018	31.12.2017
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	5,2	2,0
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	-	3,0
<i>Yhteensä</i>	5,2	5,0

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2018

M€	Tuotot	Kulut
<i>Polar Bidco S.à r.l.</i>	-	8,8
<i>Yhteensä</i>	-	8,8

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

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2017

M€	Velat	Saamiset
<i>Polar Bidco S.à r.l.</i>	371,2	-
<i>Yhteensä</i>	371,2	-