

SPONDA



Osavuositiedot

1.1.–30.6.2014

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa. Spondan toiminnot on jaettu neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä sekä Kiinteistörahastot. Sijoituskiinteistöt on jaettu kolmeen segmenttiin: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

YHTEENVETO TAMMI-KESÄKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.1.-30.6.2013)	3
YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.4.-30.6.2013)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2014	4
CERTEUM	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ	6
LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.6.2014	6
VUOKRAUSTOIMINTA	8
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	10
RAHAVIRTA JA RAHOITUS	15
HENKILÖSTÖ	16
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	16
KONSERNIRAKENNE	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	17
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	17
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	17
SPONDAN JOHTO	18
YMPÄRISTÖVASTUU	18
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	18
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	19
NÄKYMÄT VUODELLE 2014	19
SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-30.6.2014 TAULUKKO-OSA	20

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.2014-30.6.2014

YHTEENVETO TAMMI-KESÄKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.1.-30.6.2013)

- Konsernin liikevaihto oli 126,1 (133,2) milj. euroa. Lasku johtui pääosin kiinteistöjen myynnistä ja vajaakäytön kasvusta.
- Nettotuotot olivat 89,4 (94,0) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 76,6 (79,4) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -1,8 (-2,2) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,17 (0,19) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 269,0 (3 266,5) milj. euroa. Katsauskauden luvussa on mukana myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä 216,7 milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,56 (4,43) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 85,7 (88,3) %.
- Tulevaisuuden näkymät pysyvät muuttumattomina.

YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.4.-30.6.2013)

- Liikevaihto oli 62,6 (67,2) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 45,5 (48,6) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 44,9 (34,6) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 4,8 (-7,7) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,08 (0,10) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	4-6/2014	4-6/2013	1-6/2014	1-6/2013	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	62,6	67,2	126,1	133,2	264,3
<i>Nettuotot, M€</i>	45,5	48,6	89,4	94,0	190,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	44,9	34,6	76,6	79,4	153,0
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,04	0,13	0,11	0,34
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,10	0,17	0,19	0,40
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,56	4,43	4,64
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			40,2	38,9	40,7
<i>Korkokatekerroin</i>			3,2	2,9	3,1

EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	4-6/2014	4-6/2013	1-6/2014	1-6/2013	1-12/2013
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	26,4	27,5	51,7	53,8	111,5
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,09	0,10	0,18	0,19	0,39
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,31	5,17	5,29
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			4,44		4,52
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,58	6,43	5,84
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,59	6,44	5,84
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>					16,27
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>					11,37

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Spondan strategian toteuttaminen eteni hyvin vuoden toisella neljänneksellä. Huhtikuun lopussa julkistimme 12 logistiikkakiinteistön sekä kiinteistörahastojen yhtiöosuuksien myynnit uuteen logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoitusyhtiöön Certeumiin. Kauppa on osa kokonaisjärjestelyä, jossa Certeum ostaa Spondan kiinteistöjen ja kiinteistörahastojen lisäksi 22 logistiikka- ja teollisuuskiinteistöä Keskinäinen työeläkeyhtiö Varmalta. Spondan ja Varman lisäksi Certeumin keskeiseksi omistajaksi tulee Valtion Eläkerahasto. Kauppa on tarkoitus saattaa päätökseen kuluvan vuoden syyskuun lopussa.

Strategisten myyntien lisäksi Sponda osti heinäkuussa toimistokiinteistön Tampereen keskustasta UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH:lta 63,7 milj. eurolla. Kohde on valmistunut noin viisi vuotta sitten, ja on lähes täyteen vuokrattu. Osto tukee Spondan kasvua Tampereella, ja kasvattaa yhtiön kassavirtaa.

Suomen talouden tilanne jatkuu haastavana. Jo pitkään odotettua käännettä saadaan edelleen odottaa, joskin teollisuudessa on nähty varovaisia piristymisen merkkejä. Spondan kiinteistöjen vajaakäyttö heijastaa yritysten varovaisuutta, ja Suomen talouden edelleen jatkuvaa taantumaa. Uskomme kuitenkin operatiiviseen toimintaamme, ja pidämme taloudellisen vuokrausasteen näkymän ennallaan.

Kiinteistökehitystoiminta tuo jatkossakin arvokkaan lisänsä yhtiön kasvuun. Parhaillaan käynnissä olevien kohteiden rakentamisessa olemme aikataulussa ja budjetissa. Swecolle rakennettavan, Helsingin Ilmalassa sijaitsevan, toimistotalon rakentaminen on alkanut. Lisäksi olemme aloittaneet kesäkuussa uuden, n. 4 600 m²:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohde valmistuu kesäkuussa 2015.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2014 taloudellisen vuokrausasteen ja nettotuottojen kehityksen osalta.

Taloudellinen vuokrausaste

Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on vuoden 2014 lopussa vuoden 2013 lopun tasolla. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Nettotuotot

Kun logistiikkakiinteistöjen ja kiinteistörahastojen myynti Certeumiin toteutuu arviolta syyskuun 2014 lopussa, Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2014 olevan 175-183 milj. euroa (mukaan lukien myytävien kohteiden nettotuotto omistusajalta). Näkymä perustuu tiedossa olevien kiinteistökauppojen toteutumisen aiheuttamiin muutoksiin Spondan nettotuotoissa.

CERTEUM

Sponda allekirjoitti 30.4.2014 aiesopimuksen, jossa se sopi myyvänsä 12 logistiikkakiinteistöä uudelle logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoitusyhtiö Certeum Oy:lle 216,7 milj. eurolla.

Kauppa on osa kokonaisjärjestelyä, jossa Sponda on yhdessä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman, Sponda Fund I (SF I), Sponda Fund II (SF II) sekä Sponda Fund III (SF III) kanssa sopinut uuden logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoituksiin erikoistuneen yhtiön perustamisesta ja siitä, että kyseinen yhtiö hankkii Spondan 12 logistiikkakiinteistön lisäksi 22 logistiikka- ja teollisuuskiinteistöä Varmalta, sekä SF I:n, SF II:n ja SF III:n yhtiöosuudet.

Hankittavien kiinteistöjen yhteenlaskettu arvo on n. 920 milj. euroa. Certeumin keskeisiä osakkeenomistajia tulevat kaupan loppuunsaattamisen jälkeen olemaan Keskinäinen työeläkeyhtiö Varma, Sponda Oyj ja Valtion Eläkerahasto. Spondasta tulee osana kokonaisjärjestelyä uuden yhtiön vähemmistöosakkeenomistaja arviolta enintään 38 %:n omistusosuudella. Kauppa on tarkoitus saattaa päätökseen 30.9.2014 mennessä.

Kaupasta kerrottiin tarkemmin 30.4.2014 lähetetyssä pörssitiedotteessa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Suomen talous jatkoi taantumassa vuoden 2014 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuote laski 0,4 % verrattuna edelliseen vuosineljännekseen ja 0,6 % vuoden takaiseen.

Valtiovarainministeriö on alentanut Suomen vuoden 2014 kasvuennustettaan. Ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvaa 0,2 % vuonna 2014. Viennin kasvun ja yksityisen kulutuksen piristymisen uskotaan kääntävän talouden heikkoon kasvuun. Viennin ennustetaan vielä supistuvan tänä vuonna 0,5 %, mutta kääntyvän ensi vuonna 4,6 % kasvuun maailmankaupan ja Suomen tärkeimpien vientimaiden talouskasvun vahvistumisen myötä. Vuoden 2015 BKT kasvuksi Valtiovarainministeriö ennustaa 1,4 %.

Tämän vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistöjen transaktiovolyymi oli 0,63 mrd euroa. Toisella neljänneksellä kaupankäynti jatkui samaan tahtiin. KTI:n ennakkotietojen mukaan vuoden alkupuoliskon volyyymi on noin 1,3 mrd euroa. Tällä vauhdilla vuoden 2014 transaktiovolyymi ylittää viime vuoden tason.

Uudisrakentaminen on hiipunut heikon taloustilanteen johdosta. Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoille on KTI:n mukaan tulossa vuoden 2014 aikana uutta tilaa vain noin 52 000 m².

Heikko taloustilanne ja tilankäytön tehostaminen kasvattivat pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöä viime talven aikana. Helsingissä ja Vantaalla tilanne heikkeni ja Espoossa hieman parantui. Espoossa tilanne on kuitenkin heikoin – KTI:n mukaan Espoon vajaakäyttöaste oli maaliskuussa noin 24 %.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote kasvoi Suomen Pankin mukaan vain 1,3 % vuonna 2013, koska kotimaisen kysynnän kasvu hidastui selvästi. Kuluvana vuonna kasvun ennustetaan hidastuvan 0,5 %:iin johtuen investointien vähenemisestä, kulutuksen kasvun hidastumisesta ja viennin hitaasta kasvusta. Suomen Pankki ennakoii kasvun hieman elpävän vuonna 2015 johtuen investointien, tuonnin ja viennin hitaasta kasvusta sekä kulutuksen pysymisestä kohtalaisella tasolla. Ennusteet sisältävät oletuksen, että Krim-Ukraina -tilanteen vaikutukset jäävät rajallisiksi.

Transaktiomarkkina oli vuoden ensimmäisen puoliskon aikana selvästi hiljaisempi kuin vuosi sitten. CB Richard Ellisin ennakkotietojen mukaan kiinteistökauppoja tehtiin noin 1,6 mrd dollarin arvosta, kun vuosi sitten vastaava luku oli noin 3,7 mrd dollaria.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi 1,5 prosenttiyksiköllä 14,5 %:iin toisen neljänneksen aikana. Sekä A-luokan että B-luokan tilojen vajaakäyttöasteet nousivat johtuen mittavasta uudistuotannosta ja heikosta kysynnästä.

Heikentynyt taloustilanne ja kasvanut vajaakäyttö ovat luoneet painetta vuokratasojen laskuun. Vuonna 2014 Moskovassa ennakoidaan valmistuvan jopa noin 1,4 miljoonaa m² uutta toimistotilaa, josta on ensimmäisen puolen vuoden aikana valmistunut noin 530 000 m².

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.6.2014

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-kesäkuussa 2014 olivat 89,4 (94,0) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 45,5 (48,6) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 56 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 8 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %. Spondalla oli 30.6.2014 yhteensä 173 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,4 milj. m². Noin 53 % on toimistotilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 33 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

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

Kesäkuun 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa teki Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa -2,8 (-4,2) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 5,7 (-9,3) milj. euroa. Suomessa sijaitsevilla kiinteistöissä positiiviseen arvonmuutokseen huhti-kesäkuussa vaikuttivat ennen kaikkea tuottovaatimusten muutokset Helsingin ydinkeskustassa. Venäjällä puolestaan positiivinen arvonmuutos johtui valuuttakurssimuutoksista. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa ”Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta”.

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

	4-6/2014	4-6/2013	1-6/2014	1-6/2013	1-12/2013
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	3,3	-5,7	3,3	-5,7	-5,0
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	0,0	1,9	0,0	2,2	2,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-10,7	-5,0	-16,2	-9,5	-22,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	10,0	5,3	15,4	10,0	22,1
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	0,4	-3,3	-6,8	-2,0	-7,1
Valuuttakurssien muutos	2,7	-2,5	1,5	0,8	-5,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	5,7	-9,3	-2,8	-4,2	-16,1
Kiinteistörahastot	-2,7	-0,6	-2,6	-2,5	-8,8
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	1,9	2,2	3,5	4,5	10,7
Konserni yhteensä	4,8	-7,7	-1,8	-2,2	-14,2

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa, M€

SPONDAN SIJOITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ 1.1.-30.6.2014	Yhteen sä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskuk set	Logis- tiikka	Kiinteistö -kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	122,5	70,0	22,9	17,8	0,3	11,5
Ylläpitokulut	-35,8	-19,5	-5,3	-6,6	-0,9	-3,4
Nettovuokratuotot	86,7	50,5	17,6	11,2	-0,6	8,1
Sijoituskiinteistöt 1.1.2014	3 253,3	1 753,3	717,5	426,5	108,2	247,8
Aktivoidut korot 2014	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Hankinnat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	24,7	15,2	1,3	1,1	6,6	0,5
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-6,4	-6,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-2,8	4,0	1,4	-2,5	0,0	-5,8
Sijoituskiinteistöt 30.6.2014	3 269,0	1 766,3	720,3	425,1	114,8	242,5
-sisältää myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä	216,7			216,7		
Käyvän arvon muutos %	-0,1	0,2	0,2	-0,6	0,0	-2,3
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,6	6,4	5,8	8,3		9,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,4					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden toisella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/ m ² /kk
<i>Kauden aikana, uudet voimaan tulleet</i>	91	20 934	13,20
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	109	38 240	13,50
<i>Kauden aikana uusitut</i>	40	25 757	17,70

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

Sponda laskee kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä 5,3 (0,8) %, kauppakeskuksissa 8,5 (-0,5) %, logistiikkakiinteistöissä -5,2 (-9,5) % ja Venäjän kiinteistöissä -15,8 (-1,4) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	87,9*)	88,2*)	90,1	89,6	89,6
<i>Kauppakeskukset</i>	90,4*)	92,9*)	89,0	90,8	91,1
<i>Logistiikka, %</i>	71,9	71,7	75,2	75,6	75,7
<i>Venäjä %</i>	89,0	88,4	96,0	96,1	97,9
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	85,7	86,2	87,9	88,0	88,3

Maantieteellinen alue	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	89,4	89,4	88,1	88,5	87,9
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	82,2	82,8	84,9	84,8	84,9
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	90,4	92,9	94,7	94,9	95,9
<i>Venäjä, %</i>	89,0	88,4	96,0	96,1	97,9
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	85,7	86,2	87,9	88,0	88,3

*) Vuoden 2014 alusta samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Aiemmin kiinteistöt olivat luokiteltu pääkäyttötarkoituksen mukaan. Muutos koski noin kymmentä kiinteistöä, ja sen vaikutus oli muutoksen tekohetkellä toimistokiinteistöissä -1,2 %-yksikköä ja kauppakeskuskiinteistöissä 3,6 %-yksikköä.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli kesäkuun 2014 lopussa 1 142,2 (1 306,3) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 981 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 024 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,1 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,0 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,1 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,8 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 31 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% netto-vuokratuotoista
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	6,4
<i>Energia</i>	0,4
<i>Julkinen sektori</i>	13,0
<i>Kauppa</i>	26,5
<i>Koulutus</i>	1,3
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	4,6
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	5,0
<i>Media/Kustantaminen</i>	2,5
<i>Muut palvelut</i>	13,3
<i>Pankki/Sijoitus</i>	9,4
<i>Rakentaminen</i>	1,5
<i>Teollisuus/valmistus</i>	5,8
<i>Terveydenhuolto</i>	4,1
<i>Tietoliikenne</i>	5,9
<i>Muut</i>	0,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,5 (4,7) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,5 (5,0) vuotta, kauppakeskusten 5,8 (6,3) vuotta, logistiikkatilojen 4,4 (4,3) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,6 (2,2) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2014	% vuokratuotosta 30.6.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	11,7	15,5
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,0	8,2
<i>3. vuoden sisällä</i>	14,7	8,5
<i>4. vuoden sisällä</i>	10,7	13,6
<i>5. vuoden sisällä</i>	8,5	8,6
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,1	4,0
<i>6. vuoden jälkeen</i>	26,7	28,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,5	13,4

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit M€

	1.4.- 30.6.2014	1.4.- 30.6.2013	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	6,7	8,7	7,0	8,7	33,1
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,5	0,4	0,6	0,4	0,8
<i>Tasearvo</i>	6,2	8,3	6,4	8,3	31,9
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>					

Investoinnit M€

	1.4.- 30.6.2014	1.4.- 30.6.2013	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013	1.1.- 31.12.2013
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-10,7	-4,9	-16,2	-9,5	-22,6
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-5,2	-4,6	-8,5	-8,0	-14,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ilmalan toimistotalon rakentamiseen.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan toiminnot on jaettu kuuteen segmenttiin. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

Spondan segmentti-informaatio on laadittu periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Vuoden 2014 alusta lähtien samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Muutos tehtiin nykyisten ja potentiaalisten asiakkaiden sekä muiden asiakassuhteen hallintaan liittyvien syiden perusteella, ja se koski kymmentä kiinteistöä.

Toimistokiinteistöt

	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
<i>Liikevaihto, M€</i>	34,8	36,4	70,0	71,5	143,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	25,9	26,7	50,5	50,9	104,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	27,7	25,9	50,6	48,9	104,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,7	6,2	6,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			87,9	89,6	90,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 766,3	1 709,1	1 753,3
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			4,0	2,4	7,6
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			754 000	764 500	756 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1.4.- 30.6.2014	1.4.- 30.6.2013	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	6,7	8,7	7,0	8,7	20,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,5	0,4	0,6	0,4	0,9
<i>Tasearvo</i>	6,2	8,3	6,4	8,3	19,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-8,4	-4,1	-13,2	-7,8	-17,9
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-0,9	-2,2	-2,0	-4,3	-8,4

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2014	% vuokratuotosta 30.6.2013
1. vuoden sisällä	10,3	10,7
2. vuoden sisällä	9,2	10,6
3. vuoden sisällä	15,1	8,5
4. vuoden sisällä	13,7	13,4
5. vuoden sisällä	7,1	9,3
6. vuoden sisällä	3,2	3,7
6. vuoden jälkeen	22,6	26,0
Toistaiseksi voimassa olevat	18,9	17,7

Ruoholahden Porkkalankadun toimistotaloissa on käynnistynyt kiinteistöjen saneeraus hanke Sanoma Media Finland Oy:lle. Hanke on valmis huhtikuussa 2015, ja arvioitu investointi on 6,7 milj. euroa.

Kauppakeskukset

	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
Liikevaihto, M€	11,2	11,4	22,9	23,0	45,9
Nettotuotto, M€	8,8	8,4	17,6	17,1	34,9
Liikevoitto, M€	9,5	6,7	17,6	14,9	29,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			4,7	5,9	4,4
Taloudellinen vuokrausaste -%			90,4	91,1	89,0
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			720,3	739,0	717,5
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			1,4	-1,1	-3,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²			151 000	157 500	157 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.4.- 30.6.2014	1.4.- 30.6.2013	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013	1.1.- 31.12.2013
Myydyt kiinteistöt					
Myyntihinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myyntivoitto/ -tappio	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tasearvo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-1,3	-0,6	-1,3	-1,0	-2,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2014	% vuokratuotosta 30.6.2013
1. vuoden sisällä	7,2	5,4
2. vuoden sisällä	6,8	4,1
3. vuoden sisällä	12,6	5,2
4. vuoden sisällä	7,2	16,1
5. vuoden sisällä	6,3	7,2
6. vuoden sisällä	1,5	5,9
6. vuoden jälkeen	56,0	52,3
Toistaiseksi voimassa olevat	2,5	3,9

Logistiikkakiinteistöt

	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
Liikevaihto, M€	8,7	10,0	17,8	19,5	38,7
Nettotuotto, M€	5,6	6,9	11,2	12,6	25,9
Liikevoitto, M€	2,8	2,8	7,9	7,6	16,9
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			5,3	6,1	5,5
Taloudellinen vuokrausaste -%			71,9	75,7	75,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			425,1	409,5	426,5
-josta myytäväksi luokiteltu			216,7		
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-2,5	-4,3	-7,7
Vuokrattava pinta-ala, m ²			479 000	480 000	477 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.4.- 30.6.2014	1.4.- 30.6.2013	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013	1.1.- 31.12.2013
Myydyt kiinteistöt					
Myyntihinta	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
Myyntivoitto/ -tappio	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tasearvo	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-0,9	-0,2	-1,1	-0,7	-1,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2014	% vuokratuotosta 30.6.2013
1. vuoden sisällä	10,0	15,6
2. vuoden sisällä	12,6	4,6
3. vuoden sisällä	11,7	9,7
4. vuoden sisällä	3,2	9,0
5. vuoden sisällä	9,3	2,2
6. vuoden sisällä	14,0	5,5
6. vuoden jälkeen	24,1	31,9
Toistaiseksi voimassa olevat	15,1	21,4

Sponda myy 12 logistiikkakiinteistöä Certeum Oy:lle syyskuun 2014 lopussa 216,7 milj. eurolla.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli kesäkuun 2014 lopussa 114,8 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 59,6 milj. euroa ja loput 55,2 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. Aiemmin käyttämättömän rakennusoikeuden arvo esitettiin kokonaisuudessaan Kiinteistökehitys-segmentissä.

Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 6,6 milj. euroa, josta vuoden toisella neljänneksellä 4,4 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen toimistotalon rakentamiseen.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 83 %.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, n. 4 600 m²:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 50 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä hankkeesta ei ole tehty.

Venäjä

	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
<i>Liikevaihto, M€</i>	5,8	7,6	11,5	15,3	28,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	4,0	5,7	8,1	11,5	21,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	6,5	0,9	1,1	8,8	5,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			7,6	9,1	8,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,0	97,9	96,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			242,5	268,3	247,8
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-5,8	-1,2	-13,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			44 700	50 500	44 500

Liikevaihdon ja nettotuottojen lasku johtuu lähes kokonaisuudessaan Western Realtyn (Ducat II) vajaakäytön ja ylläpitokulujen noususta.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.4.- 30.6.2014	1.4.- 30.6.2013	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	9,9
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	9,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,1	-0,1	-0,5	-0,1	-0,3
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>					

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja Bakhrushina House -kiinteistöjä Moskovassa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.6.2014	% vuokratuotosta 30.6.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	28,9	47,2
<i>2. vuoden sisällä</i>	16,6	7,4
<i>3. vuoden sisällä</i>	20,3	11,2
<i>4. vuoden sisällä</i>	10,3	16,4
<i>5. vuoden sisällä</i>	18,4	13,8
<i>6. vuoden sisällä</i>	0,4	1,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	5,2	2,8
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahastossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä, Sponda Fund II Ky:ssä sekä Sponda Fund III Ky:ssä. Sponda vastaa Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Kiinteistörahastot-yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
<i>Liikevaihto, M€</i>	1,6	1,7	3,1	3,4	6,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,4	1,3	2,6	2,6	5,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	-0,6	1,4	1,3	1,9	2,0

Tammi-kesäkuussa 2014 lopussa Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli -2,6 (-2,5) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa -2,7 (-0,6). Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat tammi-kesäkuussa 3,5 (4,5) milj. euroa, ja vuoden toisella neljänneksellä 1,9 (2,2).

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.6.2014 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 66,1 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Kesäkuun lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 162,4 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 30.6.2014 oli 175,2 milj. euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 %. Rahaston kiinteistösijoitusten arvo 30.6.2014 oli 103,3 milj. euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastasi 30.6.2014 saakka Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 109,2 milj. euroa, manageerauksesta.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Okhta Mall on Russia Investin ensimmäinen sijoituskohde, ja sen sijoitus projektiin tulee olemaan noin 50 milj. euroa. Okhta Mall -kauppakeskushankkeen osalta Spondan sijoitus on noin 14 milj. euroa kesäkuun 2014 lopussa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 pörssitiedotteella.

Sponda myy Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III yhtiöosuudet Certeum Oy:lle syyskuun 2014 lopussa 77,4 milj. eurolla.

RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 58,4 (54,0) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -22,2 (-18,5) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -41,0 (-50,5) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat tammi-kesäkuussa -29,9 (-28,8) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa -14,5 (-15,3) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy ensimmäisellä vuosipuoliskolla johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta -3,4 (0,5) milj. euroa, ja vuoden toisella neljänneksellä -1,5 (-0,5) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,1 (0,2) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.6.2014 oli 40,2 (38,9) % ja nettovelkaantumisaste 128,2 (134,4) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 793,1 (1 827,6) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,0 (2,1) vuotta. Keskkorko oli 3,0 (3,3) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 79 (68) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,4 (1,5) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,2 (2,9).

Sponda soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan kriteerit. Suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Muiden korkojohdannaisien ja valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui kesäkuun lopussa yhteensä 605 milj. euron syndikoiduista lainoista, 470 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 287 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 430 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 144,4 milj. euroa eli 4,2 % konsernin taseesta.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 121 (122) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 111 (111). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.6.2014 yhteensä 124 (122) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 114 (111). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-kesäkuussa Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -11,1 (-12,3) milj. euroa.

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. Helmikuussa 2014 Spondan hallitus päätti ottaa käyttöön henkilöstön osakeohjelman. Osakeohjelman kohderyhmään kuuluvat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat Spondan pitkän aikavälin osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään.

Spondalla on edellisten lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2012—2014, 2013—2015 ja 2014-2016. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajakson 1.1.2012-31.12.2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina. Ansaintajaksojen 1.1.2013-31.12.2015 ja 1.1.2014-31.12.2016 ansaintakriteerit sisältävät edellisten lisäksi kiinteistöjen myynnit.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 20.3.2012, 1.2.2013 ja 1.11.2013.

KONSERNIRAKENNE

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluvat Spondan kiinteistörahastojen hallinnointiyhtiöt ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi oli tammi-kesäkuussa 3,69 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,04 euroa ja alin 3,35 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 44,7 milj. kappaletta 164,7 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.6.2014 oli 3,90 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 104,0 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 19.3.2014 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.

Yhtiöllä oli 30.6.2014 yhteensä 9 065 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	32 640 560	11,5
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	143 974 967	50,9
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	31 028 148	11,0
<i>Kotitaloudet</i>	21 934 910	7,7
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 594 513	16,5
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 075 410	1,1
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 826 954	1,4
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia ei tehty katsauskaudella.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Spondan hallituksessa on seitsemän jäsentä: Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma 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 KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastaja on KHT Lasse Holopainen.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Raimo Valo (varapuheenjohtaja), Juha Laaksonen (jäsen) ja Paul Hartwall (jäsen).

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

SPONDAN JOHTO

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

YMPÄRISTÖVASTUU

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisia painopistealueita. Yhtiön vuosikertomukseen integroitu vastuuraportointi on GRI C-tason mukainen.

Vuodelle 2014 Spondan ympäristövastuun tavoitteet liittyvät mm. energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omassa toimistossa sekä yhtiön koko kiinteistökannassa, jätteiden hyödynnettävän osuuden kasvattamiseen, asiakkaiden kanssa solmittujen ympäristökumppanuuksien yhteydessä asetettuihin energiatehokkuustoimenpiteisiin sekä tutkimus- ja kehitystyöhön energiankulutuksen vähentämisessä.

Sponda on allekirjoittanut ilmastositoumuksen yhdessä muiden ilmastokumppanien kanssa. Elinkeinoelämän ja Helsingin kaupungin yhteisissä Ilmastokumppanit-verkoston sitoumuksissa yritykset määrittelevät, miten ne aikovat hillitä ilmastonmuutosta omassa toiminnassaan.

Sponda Oyj:n sitoumukset ovat:

- Spondan kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee 10 % vuoteen 2016 mennessä.
- Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste nousee yli 70 % vuoteen 2014 mennessä.

Spondan Energiatehokkuusohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen energiankulutus on saatu tavoitteiden mukaiseen laskuun. Energiatehokkuusohjelman tavoite, kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen 10 %:lla vuoteen 2016 mennessä, on jo nyt saavutettu. Energiatehokkuusohjelmassa seurataan sähkön, lämmön, veden sekä kaukokylmän kulutusta. Myös Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste on yli tavoitteen, n. 87 % vuonna 2013.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Suomen ja Venäjän talouden heikosta kehityksestä. Kyseiset riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen sekä Suomessa että Venäjällä.

Suomen talouden arvioidaan kääntyvän maltilliseen nousuun vuoden 2014 aikana. Positiivinen kehitys näkyy kuitenkin kiinteistöjen vuokramarkkinassa noin vuoden viiveellä, ja voi vielä kuluvan vuoden aikana vaikuttaa Spondan toimitilojen vajaakäyttöön negatiivisesti.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisimmät riskit liittyvät tilojen vuokrauksen onnistumiseen sekä rakennuskustannusten nousuun.

Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka vaikuttavat negatiivisesti yhtiön tulokseen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Heinäkuussa 2014 Sponda tiedotti ostavansa UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH:lta Tampereen keskustassa, osoitteessa Åkerlundinkatu 11 A-D sijaitsevan toimistokiinteistön 63,7 milj. eurolla. Kohteen lähtötuotto on n. 7 %. Kiinteistökauppa vahvistaa Spondan strategian mukaista kiinteistöomistusta Tampereen keskustassa.

Noin 20 000 m² kiinteistö koostuu neljästä vuosina 2008 – 2009 valmistuneesta toimistorakennuksesta. Kiinteistössä on lisäksi parkkihallitilaa 308 autolle. Kiinteistö on lähes täyteen vuokrattu (vuokrausaste 97 %).

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2014 taloudellisen vuokrausasteen ja nettotuottojen kehityksen osalta.

Taloudellinen vuokrausaste

Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on vuoden 2014 lopussa vuoden 2013 lopun tasolla. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Nettotuotot

Kun logistiikkakiinteistöjen ja kiinteistörahastojen myynti Certeumiin toteutuu arviolta syyskuun 2014 lopussa, Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2014 olevan 175-183 milj. euroa (mukaan lukien myytävien kohteiden nettotuotto omistusajalta). Näkymä perustuu tiedossa olevien kiinteistökauppojen toteutumisen aiheuttamiin muutoksiin Spondan nettotuotoissa.

1.8.2014
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020-431 3311 tai 0400-402 653,
talous- ja rahoitusjohtaja Erik Hjelt, puh. 020-431 3318 tai 0400-472 313 ja
yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020-431 3454 tai
040-527 4462.

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-30.6.2014 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma
M€

	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	60,9	65,4	122,8	129,6	257,2
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,6	1,7	3,1	3,4	6,8
	62,6	67,2	126,1	133,2	264,3
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-16,9	-18,2	-36,1	-38,3	-71,8
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,3	-0,4	-0,6	-0,8	-1,6
	-17,1	-18,6	-36,7	-39,2	-73,4
Nettotuotot	45,5	48,6	89,4	94,0	190,9
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,5	0,4	0,5	0,4	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	4,8	-7,7	-1,8	-2,2	-14,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,7	-1,0	-1,2	-2,2
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,0	-5,7	-10,1	-11,1	-21,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,0	0,1	0,1	0,6
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,5	-0,3	-0,7	-0,7	-2,0
Liikevoitto	44,9	34,6	76,6	79,4	153,0
<i>Rahoitustuotot</i>	6,3	0,7	9,7	14,4	23,3
<i>Rahoituskulut</i>	-20,8	-16,0	-39,6	-43,2	-83,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-14,5	-15,3	-29,9	-28,8	-59,8
<i>Voitto ennen veroja</i>	30,3	19,4	46,7	50,7	93,2
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,7	-0,8	-1,2	-1,9	-3,8
<i>Laskennalliset verot</i>	-4,1	-4,8	-7,1	-11,2	-22,5
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	36,3
Tuloverot yhteensä	-4,8	-5,6	-8,2	-13,1	9,9
Katsauskauden voitto	25,6	13,8	38,5	37,5	103,1
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	25,6	13,8	38,5	37,5	103,1
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,09	0,04	0,13	0,11	0,34

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
Katsauskauden voitto/tappio	25,6	13,8	38,5	37,5	103,1
Muut laajan tuloksen erät					
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-7,6	8,3	-11,7	14,9	16,0
<i>Muuntoerot</i>	0,3	-0,7	0,1	-0,5	-1,0
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	1,3	-1,6	2,5	-3,3	-4,5
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä	-6,1	6,0	-9,2	11,1	10,5
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-6,1	6,0	-9,2	11,1	10,4
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	19,5	19,8	29,3	48,6	113,5
Jakautuminen:					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	19,5	19,8	29,3	48,6	113,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 052,3	3 256,8	3 253,3
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	16,3	87,1	88,3
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,6	12,6	12,5
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	2,6	0,9	1,5
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	3,5	14,6	11,1
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	29,1	32,9	27,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 133,8	3 422,2	3 411,4

<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	15,3	24,7	33,7
<i>Rahavarat</i>	14,1	14,2	18,8
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	37,2	46,7	60,3
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	294,1	9,7	0,0
<i>Varat yhteensä</i>	3 465,1	3 478,6	3 471,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-30,9	-21,1	-21,5
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,6	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	2,1	2,1	1,9
<i>Kertyneet voittovarot</i>	615,4	567,2	628,1
	1 385,6	1 347,2	1 407,5
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 387,4	1 348,9	1 409,3
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Korolliset velat</i>	1 380,8	1 383,7	1 505,5
<i>Muut velat</i>	41,1	24,0	27,2
<i>Laskennalliset verovelat</i>	188,5	213,0	182,1
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 610,4	1 620,7	1 714,8
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	412,3	443,9	283,3
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	54,4	65,0	64,4
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	466,7	509,0	347,6
<i>Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,6	0,0	0,0
<i>Velat yhteensä</i>	2 077,7	2 129,7	2 062,5
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	3 465,1	3 478,6	3 471,7

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-6/2014	1-6/2013	1-12/2013
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	38,5	37,5	103,1
<i>Oikaisut</i>	43,0	48,3	74,1
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	7,9	4,5	-3,9
<i>Maksetut korot</i>	-29,2	-35,3	-59,5
<i>Saadut korot</i>	0,4	0,6	0,9
<i>Muut rahoituserät</i>	-1,6	0,2	-4,3
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,5	-1,9	-3,8
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	58,4	54,0	106,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-25,0	-26,4	-50,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-3,1	-6,1	-13,6
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-1,4	-0,5	-1,2
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	6,9	14,4	38,2
<i>Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit</i>	-	-	0,0
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	0,4	-	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-22,2	-18,5	-27,4
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut</i>	-	-	-
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	0,1	100,0	403,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-	-92,8	-92,8
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-19,3	-19,3	-345,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	29,1	17,8	7,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-8,1	-14,5
<i>Maksetut osingot</i>	-51,0	-48,1	-48,1
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-41,0	-50,5	-90,1
<i>Rahavarojen muutos</i>	-4,7	-15,1	-11,0
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	18,8	30,1	30,1
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,0	-0,8	-0,2
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	14,1	14,2	18,8

Laskelma oman pääoman muutoksista

M€

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2013</i>	111,0	159,5	433,8	-32,3	0,6	186,1	2,3	585,0	1 445,9	1,7	1 447,7
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								37,5	37,5	0,0	37,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				11,2					11,2		11,2
<i>Muuntoerot</i>							-0,2		-0,2		-0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				11,2			-0,2	37,5	48,6	0,0	48,6
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>						-92,1			-92,1		-92,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-6,1	-6,1		-6,1
<i>Muutos</i>								-1,0	-1,0	0,0	-1,0
<i>Oma pääoma 30.6.2013</i>	111,0	159,5	433,8	-21,1	0,6	94,0	2,1	567,2	1 347,2	1,8	1 348,9

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys-allattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-21,5	0,7	94,0	1,9	628,1	1 407,5	1,8	1 409,3
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								38,5	38,5	0,0	38,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-9,4					-9,4		-9,4
<i>Muuntoerot</i>							0,2		0,2		0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-9,4			0,2	38,5	29,3	0,0	29,3
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Muutos</i>								-0,2	-0,2	0,0	-0,2
<i>Oma pääoma 30.6.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-30,9	0,7	94,0	2,1	615,4	1 385,6	1,8	1 387,4

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.

Sponda ei ole ottanut käyttöön IFRIC 21 Viranomaismaksut -tulkintaa (voimaantulo 1.1.2014). EU hyväksyi tulkinnan kesäkuussa 2014, käyttöön otettavaksi viimeistään 17.6.2014 jälkeen alkavalla seuraavalla tilikaudella. Sponda on päättänyt ottaa tulkinnan käyttöön 1.1.2015 alkavasta tilikaudesta lähtien. Tulkinta saattaa muuttaa yhtiön kiinteistöveron raportointia välitilinpäätöksissä.

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

Segmentti-informaatio

Spondan segmentti-informaatio on laadittu periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Spondan liiketoiminnalliset segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä. Vuoden 2014 alusta lähtien samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Muutos tehtiin nykyisten ja potentiaalisten asiakkuuksien sekä muiden asiakassuhteen hallintaan liittyvien syiden perusteella. Muutos vaikutti 10 sijoituskiinteistön jakoon segmenttien välillä. Vertailuluvut on oikaistu vastaamaan uutta jakoa.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2013.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Strategia

Syyskuussa 2013 Spondan hallitus päätti yhtiön uudesta strategiasta. Strategian mukaisesti Sponda suunnittelee Venäjän ja logistiikkakiinteistöjen myyntiä, sekä niistä vapautuvan pääoman sijoittamista uusien kiinteistöjen ostoja ja kiinteistökehityksen kautta. Lisäksi Sponda suunnittelee Kiinteistörahastot-liiketoiminnasta luopumista.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-6/2014</i>	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	70,0	22,9	17,8	0,7	11,5	3,1	0,0	126,1
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-19,5	-5,3	-6,6	-1,3	-3,4	-0,6	0,0	-36,7
Nettotuotot	50,5	17,6	11,2	-0,5	8,1	2,6	0,0	89,4
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	4,0	1,4	-2,5	0,0	-5,8	0,9	0,0	-1,8
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,3	-1,2	-0,7	-1,5	-1,2	-2,1	0,0	-11,1
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,3	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6
Liikevoitto	50,6	17,6	7,9	-1,9	1,1	1,3	0,0	76,6
<i>Investoinnit</i>	15,2	1,3	1,1	6,6	0,5	3,1	1,4	29,2
<i>Segmentin varat</i>	1 769,0	720,3	425,1	129,3	242,5	93,7	85,1	3 465,1
<i>-josta myytäväksi luokiteltuja</i>	0,0	0,0	216,7	0,0	0,0	77,4	0,0	294,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,9	90,4	71,9		89,0			85,7

Tuloslaskelmatiedot 1-6/2013	Toimisto-kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	71,5	23,0	19,5	0,6	15,3	3,4	0,0	133,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-20,7	-5,9	-6,9	-1,1	-3,7	-0,9	0,0	-39,2
Nettotuotot	50,9	17,1	12,6	-0,6	11,5	2,6	0,0	94,0
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	2,4	-1,1	-4,3	0,0	-1,2	2,0	0,0	-2,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-4,7	-1,1	-0,6	-1,6	-1,4	-2,7	0,0	-12,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	-0,2	-0,1	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,5
Liikevoitto	48,9	14,9	7,6	-2,5	8,8	1,9	0,0	79,4
<i>Investoinnit</i>	12,1	1,0	0,7	3,7	0,1	6,1	0,5	24,1
<i>Segmentin varat</i>	1 711,8	739,0	409,5	155,1	268,3	87,1	107,7	3 478,6
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,6	91,1	75,7		97,9			88,3

Konsernin tunnusluvut

	4-6/2014	4-6/2013	1-6/2014	1-6/2013	1-12/2013
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,04	0,13	0,11	0,34
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			40,2	38,9	40,7
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			128,2	134,4	125,6
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,56	4,43	4,64
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,10	0,17	0,19	0,40

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q2/2014	Q1/2014	Q4/2013	Q3/2013	Q2/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	62,6	63,5	65,3	65,7	67,2
<i>Nettotuotot, M€</i>	45,5	44,0	47,4	49,5	48,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	4,8	-6,7	-12,7	0,7	-7,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	44,9	31,7	29,5	44,1	34,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-14,5	-15,3	-15,9	-15,1	-15,3
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	25,6	12,9	44,0	21,6	13,8
<i>Sijoituskiinteistöt*, M€</i>	3 269,0	3 253,4	3 253,3	3 264,7	3 266,5
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 387,4	1 367,9	1 409,3	1 370,0	1 348,9
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 793,1	1 816,8	1 788,8	1 815,6	1 827,6
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,04	0,15	0,07	0,04
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,09	0,10	0,11	0,10
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,31	5,18	5,29	5,25	5,17
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	85,7	86,2	87,9	88,0	88,3

*) sisältää myytävänä oleviksi luokitellut sijoituskiinteistöt

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) M€

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eriä. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista. Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiivisen tuloksen sekä operatiivisen tuloksen / osake. Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja – tappioilla, liikearvon arvonalentumisilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiö katsoo olevan ei-operatiivisia eriä.

Vuonna 2013 Sponda muutti EPRA Earnings-tunnusluvun laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta ja sen takia alla on esitetty EPRA Earnings kahdella tavalla laskettuna.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) M€	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan	25,6	13,8	38,5	37,5	103,1
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-3,0	9,8	5,4	6,7	24,9
-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4	-0,8
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	1,5	0,5	3,4	-0,5	0,9
+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	2,8	3,8	5,2	10,4	-16,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	26,4	27,5	51,7	53,8	111,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,10	0,18	0,19	0,39

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) M€	4-6/14	4-6/13	1-6/14	1-6/13	1-12/13
Nettotuotot	45,5	48,6	89,4	94,0	190,9
+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	1,9	2,2	3,5	4,5	10,7
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-5,5	-6,4	-11,1	-12,2	-23,2
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,4	-0,3	-0,6	-0,5	-1,4
Operatiivinen liikevoitto	41,4	44,1	81,3	85,8	177,1
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-13,0	-14,8	-26,5	-29,3	-58,9
-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,7	-0,8	-1,2	-1,9	-3,8
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	-1,2	-1,0	-1,9	-0,8	-2,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	26,4	27,5	51,7	53,8	111,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,10	0,18	0,19	0,39

Sijoituskiinteistöt M€

	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 253,3	3 261,3	3 261,3
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,0	0,0	3,1
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	24,7	17,6	36,6
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-6,4	-8,3	-31,9
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,1	0,2	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-2,8	-4,2	-16,1
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 269,0	3 266,5	3 253,3
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	216,7	9,7	0,0

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-kesäkuussa 2014 olivat 89,4 (94,0) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 45,5 (48,6) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 56 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 8 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %. Spondalla oli 30.6.2014 yhteensä 175 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,4 milj. m². Noin 53 % on toimistotilaa, 11 % kauppakeskuksia ja 33 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

Kesäkuun 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa teki Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-kesäkuussa -2,8 (-4,2) milj. euroa, ja huhti-kesäkuussa 5,7 (-9,3) milj. euroa. Suomessa sijaitsevilla kiinteistöillä positiiviseen arvonmuutokseen huhti-kesäkuussa vaikuttivat ennen kaikkea tuottovaatimusten muutokset Helsingin ydinkeskustassa. Venäjällä puolestaan positiivinen arvonmuutos johtui valuuttakurssimuutoksista. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa ”Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta”.

Myytävänä oleviksi luokitellut varat ja velat

M€

	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	216,7	9,7	0,0
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	77,4	0,0	0,0
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Varat yhteensä</i>	294,1	9,7	0,0
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	0,6	0,0	0,0
<i>Velat yhteensä</i>	0,6	0,0	0,0
<i>Nettotasearvo</i>	293,5	9,7	0,0

Sponda ilmoitti 30.4.2014 myyvänsä 12 logistiikkakiinteistöä ja osuutensa kiinteistörahastoissa uudelle logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoitusyhtiö Certeum Oy:lle. Yhtiön johto pitää erittäin todennäköisenä, että kauppa saatetaan päätökseen syyskuun 2014 loppuun mennessä tavanomaisten yrityskaupan ehtojen täytyttyä. Yhtiö on luokitellut edellä mainitut logistiikkakiinteistöt ja osuutensa kiinteistörahastoissa myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi 30.6.2014 ja niiden käypä arvo oli yhteensä 294,1 milj. euroa.

Merkittävimmät investointisitoumukset

Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 6,6 milj. euroa, josta vuoden toisella neljänneksellä 4,4 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen toimistotalon rakentamiseen.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 83 %.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, n. 4 600 m²:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	12,5	12,5	12,5
<i>Lisäykset</i>	0,2	0,2	0,2
<i>Vähennykset</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,1	-0,1	-0,3
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,6	12,6	12,5

Vaihto-omaisuuskiinteistöt M€

	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-	-	-
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,8	7,8	7,8

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	144,4	141,2	144,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	262,1	264,2	264,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,5	19,1	19,2
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	281,6	283,2	283,4
Vuokra- ja muut vastuut	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Vuokravastuut</i>	129,8	95,3	93,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,9	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	2,1	4,7	4,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	11,7	36,2	28,7
Korkojohdannaiset	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	615,0	871,1	695,7
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-38,7	-27,7	-26,7
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	-	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,4	-	-0,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	504,4	304,1	404,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	1,1	2,0	3,0
Valuuttajohdannaiset	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	8,3	10,3	9,5
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,0	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	8,3	10,3	9,5
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	-0,1	0,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	187,4	337,4	187,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-0,1	11,4	6,9

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

Lähipiiritapahtumat
M€

<i>Johdon työsuhde-etuudet</i>	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,0	1,0	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,5	0,9	1,4
Yhteensä	1,5	1,8	3,3

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} \\ - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot} \\ \text{verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän} \\ \text{painotettu keskiarvo}}$
Omavaraisuusaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} \\ - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	$\frac{\text{Liikevoitto} \\ -/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ \text{Liikearvon kohdistus} \\ + \text{ Hallinnon poistot} \\ +/- \text{ Varausten muutokset} \\ +/- \text{ Etuusperusteiset eläkekulut} \\ - \text{ Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ - \text{ Kassavirtavaikutteiset verot} \\ +/- \text{ Muut erät}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän} \\ \text{painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ - \text{Muun oman pääoman rahasto} \\ + \text{ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo} \\ + \text{ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja} \\ \text{poistoerosta syntynyt} \\ \text{laskennallinen verovelka} \\ - \text{ Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt} \\ \text{goodwill-arvo}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto} \\ \text{Sijoituskiinteistöt} \\ - \text{ Kehityskohteet} \\ + \text{ Arvioidut ostajan kulut}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA "topped up" NYI, (oikaistu alkutuotto), %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto} \\ + \text{ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms} \\ \text{Sijoituskiinteistöt} \\ - \text{ Kehityskohteet} \\ + \text{ Arvioidut ostajan kulut}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$