

SPONDA



Osavuosikatsaus

1.1.–30.9.2016



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

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.1.-30.9.2015)	3
YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.7.-30.9.2015)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2016	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ	5
KONSERNIN TULOS TAMMI-SYYSKUU 2016	5
KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.9.2016	6
VUOKRAUSTOIMINTA	7
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	10
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT	15
HENKILÖSTÖ	16
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	16
KONSERNIRAKENNE	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	17
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	18
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	18
SPONDAN JOHTO	18
YMPÄRISTÖVASTUU	18
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	19
NÄKYMÄT VUODELLE 2016	19
SPONDA OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-30.9.2016 TAULUKKO-OSA	21
EPRAN TUNNUSLUVUT	28
OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT	30

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.2016-30.9.2016: Forumin osto tukee hyvää tulosta

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.1.-30.9.2015)

- Konsernin liikevaihto nousi 193,2 (173,3) milj. euroon pääasiassa helmikuussa 2016 toteutuneen kiinteistökaupan myötä.
- Nettotuotot kasvoivat yli 15 % ja olivat 143,8 (124,4) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 132,8 (130,3) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -7,0 (12,9) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,31 (0,29) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 692,7 (3 161,4) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake (NAV) oli 5,05 (4,71) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 89,3 (86,2) %.
- Tulevaisuuden näkymiä tarkennettiin.

YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.7.-30.9.2015)

- Liikevaihto oli 66,3 (56,7) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 51,5 (42,2) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 37,2 (38,3) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta -10,0 (0,5) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,10 (0,10) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Liikevaihto, M€	66,3	56,7	193,2	173,3	230,5
Nettotuotot, M€	51,5	42,2	143,8	124,4	165,7
Liikevoitto, M€	37,2	38,3	132,8	130,3	178,1
Tulos/osake, €	0,05	0,06	0,23	0,23	0,78
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,10	0,10	0,31	0,29	0,36
Osakekohtainen oma pääoma, €			5,05	4,71	5,26
Omavaraisuusaste, %			47,2	41,4	46,2

EPRA SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	31,0	27,4	84,9	78,7	232,0
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,09	0,10	0,26	0,28	0,82
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	32,2	29,1	87,1	82,5	98,6
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,09	0,10	0,27	0,29	0,35
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,38	5,58	5,60
<i>EPRA, NNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			4,97	4,57	5,15
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,53	5,39	5,62
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,55	5,40	5,63
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>			10,73	13,76	12,26
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>					17,68
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>					12,90

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Spondan vuoden 2016 tammi-syyskuun tulos oli vahva. Konsernin taloudellinen vuokrausaste nousi edelleen sekä vuoden 2015 syyskuun lopusta että kesäkuun 2016 lopun tilanteesta. Nousua oli erityisesti Venäjän ja Suomen toimistokiinteistöissä.

Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys oli kaikissa yksiköissä positiivinen. Erityisesti Kauppakeskus-yksikön 4,7 %:n positiivinen kehitys oli merkittävä, mikä korostaa Spondan organisaation ammattitaitoa ja kauppakeskusten sijainnin merkitystä. Lisäksi katsauskauden jälkeen Forumin kauppakeskus valittiin Suomen parhaaksi kauppakeskukseksi pohjoismaisen kauppakeskusyhdistyksen NCSC:n toimesta.

Vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä sijoituskiinteistöjen käyvät arvot laskivat 10 milj. euroa. Lasku tuli pääosin Kauppakeskukset-yksiköstä ja siellä Citycenterin vuokralaismuutoksista. Kiinteistöjen tuottovaatimuksiin ei tehty muutoksia.

Ratinalan kauppakeskuksen rakentaminen Tampereella etenee aikataulussa. Kohteen ennakkovuokraus on edennyt, ja vuokrausaste on nyt noin 40 %. Kohde on valmis keväällä 2018.

NÄKYMÄT VUODELLE 2016

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Sponda tarkentaa tulevaisuuden näkymiään vuodelle 2016.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 189-194 (aiemmin 182-192) milj. euroa. Muutos perustuu lähinnä kiinteistöjen myyntien ajoitukseen vuodelle 2016.

Oikaistu EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 111-116 (aiemmin 102-114) milj. euroa. Muutos perustuu lähinnä kiinteistöjen myyntien ajoitukseen vuodelle 2016.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Tilastokeskuksen viimeisimpien ennakkotietojen mukaan toisella neljänneksellä Suomen bruttokansantuote pysyi samalla tasolla kuin ensimmäisellä neljänneksellä. Vuoden takaiseen kasvu oli 0,4 %.

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan Suomen BKT kasvaa kuluvana vuonna 1,1 %. Kasvu perustuu pitkälti yksityisen kulutuksen ja investointien suotuisaan kehitykseen. Lähivuosina talouskasvu jatkuu hitaana. Vuoden 2017 BKT:n kasvuksi ennustetaan 0,9 %.

Kiinteistöjen transaktiomarkkina oli edelleen aktiivinen kolmannella vuosineljänneksellä. KTI:n mukaan transaktiovolyymi muodostui 1,59 mrd euroa. Kolmen vuosineljänneksen jälkeen volyymi oli 5,32 mrd euroa. Ulkomaisten ostajien osuus oli noin 25 %. KTI:n arvion mukaan vuoden 2016 transaktiovolyymi on ylittämässä selvästi viime vuoden tason, mikä oli 5,51 mrd euroa.

Toimistojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla on Catellan syyskuussa julkaistun markkinakatsauksen mukaan noussut alkuvuodesta ennätystasolle 13,5 %. Painetta vajaakäytön kasvuun luo rakenteilla olevat noin 100 000 uutta toimistoneliötä. Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden vajaakäyttöasteet laskivat hieman vuoden ensimmäisellä puolikkaalla. Kesäkuun lopussa ydinkeskustan vajaakäyttöaste oli 12,4 % ja Ruoholahden 11,2 %.

Liiketilarakentaminen on vilkasta. Pääkaupunkiseudulla oli kesäkuun lopussa rakenteilla noin 150 000 m² uutta tilaa. Lisäksi Pasilan Triplan ja Kivistön kauppakeskuksen rakentaminen alkanee vielä tämän vuoden puolella.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote supistuu Suomen Pankin mukaan 1 % vuonna 2016. Öljyn hinnan nousu ja tuonin jyrkkä lasku ovat lieventäneet talouden supistumista. BKT:n ennustetaan kääntyvän noin 1 % kasvuun ensi vuonna. Öljyn hinta, valtion talous ja tuonti ovat keskeiset ennusteriskit.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan transaktiomarkkina on piristynyt viime vuodesta. Kolmannen neljänneksen transaktiovolyymi oli 1,1 mrd dollaria. Transaktiovolyymi syyskuun lopussa oli 3,4 mrd dollaria, joka on 38 % enemmän kuin vuosi sitten.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste laski 0,1 prosenttiyksiköllä 16,6 %:iin kolmannen neljänneksen aikana. Vuokratasot ovat tasaantuneet.

KONSERNIN TULOS TAMMI-SYYSKUU 2016

Sponda-konsernin tilikauden tulos ajanjaksolta tammi-syyskuu oli 77,3 (69,2) milj. euroa tuloksen ennen veroja ollessa 94,7 (93,4) milj. euroa ja liikevoiton ollessa 132,8 (130,3) milj. euroa.

Kauden nettotuotot olivat 143,8 (124,4) milj. euroa. Nettotuottojen kasvu johtuu pääasiassa Forumin kiinteistökaupasta, jonka tulosvaikutus sisältyy konsernin lukuihin 1.3.2016 alkaen, ja valmistuneista kehityskohteista. Nettotuottoa pienentävät puolestaan vuosina 2015 ja 2016 toteutuneet kiinteistöjen myynnit. Markkinoinnin ja hallinnon kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 16,0 (15,7) milj. euroa ylittäen viime vuoden tason 0,3 milj. eurolla. Ylitys johtuu lähinnä Forum-hankinnasta. Vuoden 2016 kolmannen vuosineljänneksen nettotuotot olivat 51,5 (42,2) milj. euroa.

Kauden aikana kirjattiin myyntivoittoa 14,2 (1,1) milj. euroa pääosin vaihto-omaisuuskiinteistöihin sisältyneen maa-alueen myynnistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kaudella oli -7,0 (12,9) milj. euroa. Konsernin tulosta rasittaa 2,1 (2,6) milj. euron liikearvon poisto. Vertailuvuoden tulokseen sisältyy 10,2 milj. euron osuus syyskuussa 2015 myydyn osakkuusyhtiö Certeum Oy:n tuloksesta.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -38,1 (-36,8) milj. euroa. Rahoituskulujen kasvu johtui Forumin kiinteistökauppaan liittyvistä kertaluonteisista rahoituskuluista ja korkojohdannaisista.

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

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.9.2016

Spondalla oli syyskuun 2016 lopussa yhteensä 170 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Noin 68 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 2 % 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.

Syyskuun 2016 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-syyskuussa 2016 oli -7,0 (12,9) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa -10,0 (0,5) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi negatiivisesti pääosin kauppakeskus Citycenterin vuokralaismuutosten takia. Kiinteistökannan tuottovaatimuksia ei ole muutettu.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15	1-12/15
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	0,0	0,0	17,1	32,2	39,2
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	-4,1	-7,4	-7,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	1,5	6,7	5,4	9,7	25,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-7,4	-6,8	-19,9	-27,5	-37,8
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	-3,6	1,9	10,0	20,4	30,2
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-0,4	1,0	-11,1	-14,3	-26,8
Valuuttakurssien muutos	-0,1	-2,4	-2,5	-0,2	0,3
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-10,0	0,5	-5,0	12,9	23,2
Kiinteistörahastot	0,0	0,0	-2,0	0,0	0,0
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	-10,0	0,5	-7,0	12,9	23,2

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.-30.9.2016

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka- kiin- teistöt	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	192,3	125,2	51,8	6,4	0,4	8,5
Ylläpitokulut	-48,3	-31,0	-10,7	-3,2	-1,1	-2,2
Nettovuokratuotot	144,0	94,1	41,1	3,3	-0,8	6,3
Sijoituskiinteistöt 1.1.2016	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2016	10,2	8,4	-	1,8	-	-
Aktivoidut korot 2016	0,7	-	-	-	0,7	-
Hankinnat	589,5	161,2	428,2	-	-	-
Investoinnit	61,0	15,6	3,4	0,9	41,0	0,1
Siirrot segmenttien välillä	-	-	7,2	-	-7,2	-
Myynnit	-26,7	-9,8	-	-5,7	-1,7	-9,6
Käyvän arvon muutos	-5,0	10,8	-1,5	-1,2	4,7	-17,8
Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-38,6	-30,1	-	-8,5	-	-
Sijoituskiinteistöt 30.9.2016	3 692,7	2 151,0	1 170,9	80,2	167,3	123,4
Käyvän arvon muutos %	-0,2	0,5	-0,2	-1,3	3,6	-11,8
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,0	6,0	5,3	9,2		10,2
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	5,9					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden kolmannella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
Kauden aikana, uudet voimaan tulleet	64	8 154	16,30
Kauden aikana päättyneet	80	22 354	15,80
Kauden aikana uusitut	38	10 420	16,60

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

Sponda laskee katsauskaudelta kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. **like-for-like net rental growth**). Tammi-syyskuulta tämä oli toimistokiinteistöissä 0,6 (3,7) %, kauppakeskuksissa 4,7 (1,7) %, logistiikkakiinteistöissä 12,0 (16,2) % ja Venäjän kiinteistöissä 0,1 (-6,9) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015
Toimistokiinteistöt, %	88,8	88,3	88,1	88,2	88,0
Kauppakeskukset*	93,2	94,2	93,8	91,3	90,6
Logistiikkakiinteistöt, %	72,8	73,4	68,9	68,3	67,8
Venäjä %	85,3	81,9	82,9	84,6	82,3
Koko kiinteistökanta, %	89,3	89,1	88,7	87,7	86,2

**) Kauppakeskusten taloudellista vuokrausastetta 30.9.2016 laskee Anttilan konkurssi, jonka vaikutus oli kolmannella vuosineljänneksellä 1,5 %-yksikköä.*

Maantieteellinen alue	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015
Helsingin kantakaupunki, %	91,9	92,6	92,4	90,1	89,3
Pääkaupunkiseutu, %	86,5	86,1	85,3	85,7	83,5
Tampere, Oulu, %*	91,0	89,9	89,4	90,8	91,1
Venäjä, %	85,3	81,9	82,9	84,6	82,3
Koko kiinteistökanta, %	89,3	89,1	88,7	87,7	86,2

**) Vertailuluvut sisältävät myös Turun kiinteistöt*

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli syyskuun 2016 lopussa 1 061,6 (961,1) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 886 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 061 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (6,7 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,5 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,0 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,4 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 28 % yhtiön vuokratuotoista. **Vuokralaiset jakoutuivat toimialoittain seuraavasti:**

Toimiala	% nettovuokratuotoista
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	8,0
<i>Energia</i>	0,3
<i>Julkinen sektori</i>	10,9
<i>Kauppa</i>	26,3
<i>Koulutus</i>	1,3
<i>Logistiikka/Liikenne</i>	0,9
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	7,0
<i>Media/Kustantaminen</i>	3,1
<i>Muut palvelut</i>	14,9
<i>Pankki/Sijoitus</i>	10,0
<i>Rakentaminen</i>	3,2
<i>Teollisuus/valmistus</i>	3,4
<i>Terveydenhuolto</i>	4,8
<i>Tietoliikenne</i>	5,6
<i>Muut</i>	0,3

Koko **vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto** oli 3,8 (4,1) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,8 (4,0) vuotta, kauppakeskusten 4,5 (5,3) vuotta, logistiikkatilojen 2,3 (3,2) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 1,3 (2,1) vuotta.

Vuokrasopimukset eräännyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2016	% vuokratuotosta 30.9.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	18,7	12,8
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,4	18,0
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,5	11,3
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,7	10,0
<i>5. vuoden sisällä</i>	10,1	6,4
<i>6. vuoden sisällä</i>	7,5	6,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	19,2	22,6
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	12,8	12,8

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Sponda jatkaa kiinteistöportfolion kierrättämistä ja ei-strategisten kiinteistöjen myyntiä. Uudet investoinnit ja kiinteistökehityskohteet keskitetään toimisto- ja kauppakeskustiinteistöihin tunnistetuille kasvualueille. Katsauskauden aikana on myyty sijoituskiinteistöjä 27,6 milj. eurolla, joista heinä-syyskuussa 19,3 milj. euroa.

Divestoinnit

M€	1.7.- 30.9.2016	1.7.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	19,3	-	27,6	56,4	157,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut</i>	0,9	-	0,9	-1,4	-4,3
<i>Tasearvo</i>	18,4	-	26,7	57,8	161,9

Lisäksi katsauskaudella on myyty vaihto-omaisuuskiinteistöjä 26,0 milj. eurolla, joista heinä-syyskuussa 0,8 milj. euroa.

Investoinnit

M€	1.7.- 30.9.2016	1.7.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-589,5	-	-4,7
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-7,4	-6,8	-19,9	-27,5	-37,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-16,8	-14,2	-41,1	-39,8	-65,2
<i>Investoinnit yhteensä</i>	-24,2	-21,0	-650,5	-67,3	-107,7

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

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan toiminnot on jaettu seitsemään segmenttiin. Sijoituskiinteistöliiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistösijoitusyhtiöt. Lisäksi raportoidaan Muut-segmentti, mihin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen.

Toimistokiinteistöt

	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15	1-12/15
<i>Liikevaihto, M€</i>	42,5	37,4	125,3	111,6	149,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	33,1	28,6	93,6	81,9	109,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	28,6	27,3	96,2	103,5	134,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,9	5,8	5,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,8	88,0	88,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			2 151,0	1 891,6	1 994,8
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			30,1	3,6	8,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			10,8	30,2	35,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			803 000	756 000	775 000

Katsauskauden **investoinnit ja divestoinnit** toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1.7.- 30.9.2016	1.7.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	4,9	-	9,9	17,7	17,9
<i>Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut</i>	-0,1	-	0,1	-0,3	-0,2
<i>Tasearvo</i>	5,0	-	9,8	18,0	18,1
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-161,2	-	-4,7
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-5,6	-3,1	-15,6	-21,4	-29,7
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,6	0,0	0,4	0,4

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2016	% vuokratuotosta 30.9.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	18,3	11,4
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,3	20,7
<i>3. vuoden sisällä</i>	13,1	11,6
<i>4. vuoden sisällä</i>	6,9	10,1
<i>5. vuoden sisällä</i>	9,2	6,4
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,8	3,8
<i>6. vuoden jälkeen</i>	18,7	19,9
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	16,7	16,1

Kauppakeskukset

	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15	1-12/15
<i>Liikevaihto, M€</i>	18,5	11,6	51,8	34,8	46,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	15,0	9,1	41,1	26,8	35,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	6,5	6,9	36,8	25,7	35,8
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			4,7	4,8	4,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			93,2	90,6	91,3
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 170,9	732,3	733,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-1,5	1,1	3,2
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			198 500	152 000	153 500

Katsauskauden **investoinnit ja divestoinnit** kauppakeskuskiinteistöissä olivat:

M€	1.7.- 30.9.2016	1.7.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	-	-	-	-	-
<i>Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut</i>	-	-	-	-	-
<i>Tasearvo</i>	-	-	-	-	-
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-428,2	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-1,5	-3,3	-3,4	-5,2	-6,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-	-	-

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2016	% vuokratuotosta 30.9.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	9,6	7,5
<i>2. vuoden sisällä</i>	11,2	10,1
<i>3. vuoden sisällä</i>	9,0	9,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	9,4	6,7
<i>5. vuoden sisällä</i>	14,0	3,6
<i>6. vuoden sisällä</i>	15,7	16,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	25,9	42,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	5,2	4,6

Logistiikkakiinteistöt

	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15	1-12/15
<i>Liikevaihto, M€</i>	2,1	4,3	6,4	12,6	16,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,4	2,5	3,3	6,8	9,1
<i>Liikevoitto, M€</i>	1,3	-3,3	3,1	-0,1	-1,9
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			5,0	4,4	7,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			72,8	67,8	68,3
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			80,2	199,0	92,9
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			8,5	-	1,8
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-1,2	-6,6	-7,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			149 000	240 000	152 500

Katsauskauden **investoinnit ja divestoinnit** logistiikkakiinteistöissä olivat:

M€	1.7.- 30.9.2016	1.7.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	4,7	-	6,7	-	100,8
<i>Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut</i>	0,9	-	1,1	-	-3,1
<i>Tasearvo</i>	3,8	-	5,7	-	103,9
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,3	-0,1	-0,9	-0,5	-0,9
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-	-	-

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2016	% vuokratuotosta 30.9.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	27,2	16,6
<i>2. vuoden sisällä</i>	6,1	9,3
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,6	8,6
<i>4. vuoden sisällä</i>	11,3	11,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,8	13,2
<i>6. vuoden sisällä</i>	4,0	5,8
<i>6. vuoden jälkeen</i>	8,4	13,5
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	25,6	21,2

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli syyskuun 2016 lopussa 167,3 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 52,6 milj. euroa ja loput 114,6 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.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Katsauskauden aikana Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 41,1 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa 16,8 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan maanrakennus- ja perustustyöt ovat pääosin valmiit, ja rakennustyöt ovat edenneet suunnitellusti. Runkotyöt ovat edenneet siten, että vesikattotyöt ovat käynnissä ja julkisivuasennukset on aloitettu. Ranta-Ratinan laajennus on käynnistynyt syyskuussa ja Funkkis-Ratinan peruskorjaukset käynnistyvät marraskuussa 2016.

Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 87 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 40 % vuokrattavasta pinta-alasta.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohte Vantaan Tikkurilaan, juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe käynnistyi heinäkuussa 2016 maanrakennustöillä. Kiinteistöön valmistuu ensimmäisessä vaiheessa yhteensä 9 500 m² vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäinen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 57 %. Tuotto investoinnille on arviolta noin 7,3 %. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 3,5 milj. euroa. Hankkeen ensimmäisen vaihe valmistuu maaliskuussa 2018. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m² lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

Venäjä

	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15	1-12/15
<i>Liikevaihto, M€</i>	2,6	3,2	8,5	13,5	16,9
<i>Nettotuotto, M€</i>	2,0	2,4	6,3	10,1	12,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	1,1	0,5	-13,2	-14,7	-24,8
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			7,8	4,8	5,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			85,3	82,3	84,6
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			123,4	162,7	150,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-17,8	-21,9	-33,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			25 000	34 500	34 500

Venäjän talouden epävakaata tilanne vaikuttaa vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Nykyisessä markkinatilanteessa Sponda joutuu neuvottelemaan vuokranalennuksista useiden vuokralaisten kanssa.

Katsauskauden **investoinnit ja divestoinnit** Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.7.- 30.9.2016	1.7.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	9,7	-	9,7	38,7	38,7
<i>Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut</i>	0,1	-	0,1	-1,1	-1,1
<i>Tasearvo</i>	9,6	-	9,6	39,8	39,8
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-	-	-

Heinäkuussa 2016 Sponda myi Moskovassa sijaitsevan Solnechniy I -kauppakeskuksen LLC IT Development –nimiselle yhtiölle yhteensä noin 11 milj. dollarilla, mikä vastaa kiinteistön käyvän arvon arvostusta kesäkuun lopussa. Solnechniy I -kauppakeskuksen myynti on osa Spondan strategiaa, jonka mukaisesti Sponda myy omistamansa kiinteistöt Venäjällä.

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2016	% vuokratuotosta 30.9.2015
1. vuoden sisällä	59,4	34,1
2. vuoden sisällä	22,4	22,7
3. vuoden sisällä	7,0	16,8
4. vuoden sisällä	6,9	16,6
5. vuoden sisällä	4,0	6,8
6. vuoden sisällä	0,0	0,0
6. vuoden jälkeen	0,4	3,0
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

Kiinteistösijoyhtiot

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. 20,5 milj. euroa syyskuun 2016 lopussa.

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma syyskuun 2016 lopussa oli 1 840 (1 725) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 15 (18) milj. euroa ja nettovelka oli siten 1 825 (1 707) milj. euroa. Nettovelan kasvu liittyy ensimmäisen vuosineljänneksen aikana tehtyyn Forumin hankintaan. Lainasalkku muodostui yhteensä 500 milj. euron syndikoidusta lainasta, 475 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 225 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 639 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 440 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 178,2 milj. euroa eli 4,6 % konsernin taseesta.

Kolmannen vuosineljänneksen lopun keskeiset taseen tunnusluvut kehittyivät positiivisesti. Spondan omavaraisuusaste 30.9.2016 oli 47,2 (41,4) %. Nettovelkaantumisaste oli 100,8 (119,4) % ja Loan to Value (LTV) perustuen nettovelkaan oli 48,3 (50,4) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (2,3) vuotta ja keskikorko oli 2,8 (2,9) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 67 (86) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,5 (2,3) vuotta.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -38,1 (-36,8) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,7 (0,5) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 95,9 (77,3) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -626,2 (-18,5) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 323,7 (-61,8) milj. euroa.

Taseen tunnusluvut

	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	47,2	46,3	45,7	46,2	41,4
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	100,8	101,3	102,6	90,9	119,4
<i>Keskikorko, %</i>	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9
<i>Suojausaste, %</i>	67	70	78	90	86
<i>Keskimääräinen laina-aika, vuosia</i>	2,8	2,8	1,8	2,2	2,3
<i>Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuosia</i>	1,5	1,6	1,8	2,2	2,3
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	48,3	48,5	48,5	45,7	50,4
<i>Korollinen vieraspääoma, milj. euroa</i>	1 840	1 913	1 902	1 661	1 725
<i>Käyttämättömät rahoituslimiitit, milj. euroa</i>	440	440	440	440	510

*) Nettovelkaan perustuen

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 109 (103) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 99 (94). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.9.2016 yhteensä 109 (105) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 102 (96). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen. Spondan henkilöstöllä on mahdollisuus osallistua vuosittain osakeohjelmaan, jonka kohderyhmään kuuluvat kaikki konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai 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 2014-2016, 2015-2017 ja 2016-2018. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2014-31.12.2016, 1.1.2015-31.12.2017 ja 1.1.2016-31.12.2018 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina sekä kiinteistöjen myynnit.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä kuusi henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 5.2.2014, 5.2.2015 ja 4.2.2016.

KONSERNIRAKENNE

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

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

Sponda Oyj:n osakepääoma oli syyskuun 2016 lopussa 111 030 185 euroa ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 339 690 554 kappaletta. Osakkeiden määrä kasvoi 56 615 092 kappaleella maaliskuussa 2016 toteutetun merkintäoikeusannin myötä.

Kaupankäynti osakkeella

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi tammi-syyskuussa 2016 oli 3,89 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ Helsingissä oli 4,85 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana noin 98,0 milj. kappaletta noin 381,2 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.9.2016 oli 4,58 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 555,8 milj. euroa.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 21.3.2016 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

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

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen harkintansa mukaan päättämään osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä vuoden 2016 tuloksesta perustuen tilikaudelta 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen antama valtuutus on voimassa vuoden 2017 varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Valtuutusta käytettiin katsauskauden aikana.

Omat osakkeet

Katsauskauden aikana Sponda ei ole omistanut omia osakkeita.

Osinko

Sponda Oyj:n hallitus päätti 4.8.2016 yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2016 hallitukselle antaman valtuutuksen perusteella, että tilikaudelta 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen perustuen osinkoa maksetaan yhtiön jakokelpoisista varoista 0,06 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 15.8.2016.

Osinkoa voidaan valtuutuksen ja hallituksen erillisen päätöksen perusteella 4.8.2016 päätetyn osingonmaksun lisäksi vielä jakaa enintään 0,06 euroa osakkeelta. Suunniteltu osingonmaksupäivä tältä osin olisi 8.12.2016. Toisen osinkoerän maksu edellyttää hallituksen erillistä päätöstä.

Edellä mainitut osingonmaksut muodostavat osan tilikaudelta 2016 maksettavasta osingosta, minkä kokonaismäärästä päättää vuonna 2017 kokoontuva varsinainen yhtiökokous.

Osakkeenomistajat

Yhtiöllä oli 30.9.2016 yhteensä 10 108 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	39 244 254	11,6
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	121 562 443	35,8
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	41 378 380	12,2
<i>Kotitaloudet</i>	23 289 873	6,9
<i>Yritykset yhteensä</i>	102 599 189	30,2
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	8 513 089	2,5
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 103 326	0,9
<i>Osakkeita yhteensä</i>	339 690 554	100,0

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 1.4.2016: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 8,56 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 1.4.2016: Forum Fastighets Ab ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 28,07 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Spondan hallituksessa on kahdeksan jäsentä: Kaj-Gustaf Bergh (puheenjohtaja), Christian Elfving, Paul Hartwall, Outi Henriksson, Leena Laitinen, Juha Metsälä, Arja Talma (varapuheenjohtaja) ja Raimo Valo.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Arja Talma, Outi Henriksson, Leena Laitinen, Juha Metsälä ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Paul Hartwall ovat riippumattomia yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka kestäväällä toimikaudella KHT Esa Kailiala ja tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Lasse Holopainen, ja varatilintarkastajana KHT Petri Kettunen.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

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

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

SPONDAN JOHTO

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhteiden johtaja, sekä kolmen liiketoiminta-alueen johtajat, yhteensä kuusi henkilöä.

YMPÄRISTÖVASTUU

Ympäristövastuu on yksi Spondan strateginen painopistealue. Spondan ympäristövastuun päätavoitteet liittyvät kiinteistöjen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, veden kulutuksen pienentämiseen sekä jätteen

hyötykäyttöasteen maksimointiin ja kierrätysasteen nostamiseen. Yhteistyössä asiakkaiden kanssa Sponda pyrkii vähentämään kiinteistöjen käytön aikaisia ympäristövaikutuksia. Uudis- ja korjausrakentamisessa Sponda huomioi kestävän kehityksen periaatteet toteuttamalla hankkeet kansainvälisten ympäristöluokitusten mukaisesti.

Sponda jatkaa parhaiden kiinteistöalan yritysten joukossa kansainvälisessä vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa. Sponda sai tutkimuksessa jo neljättä vuotta peräkkäin Green Star -tunnustuksen. Spondan sijoitukseen vaikutti positiivisesti sen kiinteistöjen ympäristötehokkuus.

Spondan vuosikertomus 2015 sai pronssisen EPRA sBPR-palkinnon.

Spondan uusimmat ympäristösertifioidut kiinteistöt ovat Arkadiankatu 4-6 sekä Sörnäistenkatu 2. Arkadiankatu 4-6 kohdalla BREEAM ympäristösertifikaatti myönnettiin kiinteistön perusparannelulle osalle, joka käsittää pinta-alaltaan noin 3000 neliön alueen. Kiinteistön energiatehokkuutta ja viihtyisyyttä parannettiin uusimalla talotekniikka ja panostamalla uuteen ilmanvaihtojärjestelmään. Sörnäistenkatu 2 osalta uusittiin käytönaikainen LEED sertifikaatti seuraavaksi viideksi vuodeksi ja parannettiin sen tasoa hopeasta kultaan.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Suomen ja Venäjän talouden kehitykseen.

Venäjällä riskit liittyvät Venäjän valuutan heikentymiseen, mikä voi aiheuttaa vuokralaisten maksukyvyttömyyttä ja kiinteistöjen arvojen laskua. Liiketoiminta Venäjällä aiheuttaa Spondalle valuuttakurssiriskejä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka vaikuttavat negatiivisesti yhtiön tulokseen. Venäjän markkinoiden epävarma tilanne voi hidastaa Spondan Venäjän kiinteistöjen myyntiä vuonna 2016.

Suomen talouden hidaskasvu voi aiheuttaa nettotuottojen laskua ja vuokralaisten maksukyvyttömyyttä.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisin riski liittyy tilojen vuokrauksen onnistumiseen.

NÄKYMÄT VUODELLE 2016

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Sponda tarkentaa tulevaisuuden näkymiään vuodelle 2016.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 189-194 (aiemmin 182-192) milj. euroa. Muutos perustuu lähinnä kiinteistöjen myyntien ajoitukseen vuodelle 2016.

Oikaistu EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 111-116 (aiemmin 102-114) milj. euroa. Muutos perustuu lähinnä kiinteistöjen myyntien ajoitukseen vuodelle 2016.

4.11.2016
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653,
yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020 431 3454 tai
040 527 4462
talous- ja rahoitusjohtaja Niklas Nylander, puh. 020 431 3480 tai 040 754 5961.

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

SPONDA OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-30.9.2016 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma M€

	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	66,2	56,6	193,0	173,0	230,2
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
	66,3	56,7	193,2	173,3	230,5
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-14,8	-14,5	-49,5	-48,9	-64,8
Nettotuotot	51,5	42,2	143,8	124,4	165,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,9	0,0	0,9	-1,5	-4,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-10,0	0,5	-7,0	12,9	23,2
<i>Liikearvon poisto</i>	-0,8	-2,6	-2,1	-2,6	-3,0
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,1	-	-0,1	-	5,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,8	-	13,3	2,6	2,8
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,5	-0,5	-1,6	-1,7	-2,3
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,4	-4,7	-14,8	-14,4	-19,4
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	3,4	-	10,2	10,2
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	-0,1	0,1	0,5	0,8	0,9
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	0,0	-0,1	-0,1	-0,5	-0,7
Liikevoitto	37,2	38,3	132,8	130,3	178,1
<i>Rahoitustuotot</i>	0,3	-0,6	2,8	5,4	6,8
<i>Rahoituskulut</i>	-13,1	-12,4	-41,0	-42,2	-55,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12,8	-13,0	-38,1	-36,8	-48,9
<i>Voitto ennen veroja</i>	24,4	25,3	94,7	93,4	129,2
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,1	-0,3	-2,5	-1,7	-9,3
<i>Laskennalliset verot</i>	-5,6	-7,1	-14,9	-22,5	107,3
Tuloverot yhteensä	-5,7	-7,3	-17,4	-24,3	98,1
Katsauskauden voitto	18,8	18,0	77,2	69,2	227,2
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	18,8	18,0	77,3	69,2	227,2
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,05	0,06	0,23	0,23	0,78

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15	1-12/15
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	18,8	18,0	77,2	69,2	227,2
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>					
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	0,0	-	0,0	-	0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	-	0,0	-	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,0	-	0,0	-	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>					
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	-	0,3	-	0,4	1,4
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	3,5	-1,6	3,5	4,5	5,9
<i>Muuntoerot</i>	0,1	-0,1	0,8	0,3	-0,2
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-1,0	0,5	-1,2	-1,5	-1,9
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	2,6	-0,9	3,1	3,7	5,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	2,6	-0,9	3,1	3,7	5,3
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	21,4	17,1	80,3	72,9	232,6
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	21,4	17,1	80,4	72,9	232,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase

M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 692,7	3 161,4	3 101,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	20,5	21,4	21,4
<i>Osuudet osakkuusyriyksissä</i>	-	0,0	-
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,0	13,1	13,0
<i>Liikearvo</i>	9,5	12,0	11,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,9	2,5	2,4
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,1	2,2	0,9
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	14,6	24,7	9,4
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 755,0	3 240,1	3 163,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	9,9	7,7	7,7
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	26,4	10,4	39,9
<i>Rahavarat</i>	14,9	17,6	220,0
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	51,1	35,7	267,7
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	38,6	185,1	10,2
<i>Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät saamiset</i>	0,0	-	-
<i>Varat yhteensä</i>	3 844,8	3 461,0	3 441,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	652,7	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-26,4	-31,1	-29,2
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,1	0,1	-0,2
<i>Kertyneet voittovarot</i>	816,8	660,6	813,7
	1 808,3	1 428,6	1 583,2
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8

Oma pääoma yhteensä	1 810,1	1 430,4	1 585,0
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	92,0	217,9	71,5
<i>Varaukset</i>	2,4	-	2,4
<i>Korolliset velat</i>	1 403,8	1 389,4	1 080,4
<i>Muut velat</i>	33,0	38,4	37,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 531,2	1 645,6	1 192,0
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	436,1	335,3	580,5
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	59,8	49,7	76,4
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	7,5	-	7,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	503,5	385,0	664,0
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,1	-	0,0
Velat yhteensä	2 034,7	2 030,6	1 856,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 844,8	3 461,0	3 441,0

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
Tilikauden tulos	77,2	69,2	227,2
Oikaisut	56,5	42,0	-80,1
Nettokäyttöpääoman muutos	2,6	3,3	-1,3
Saadut korot	0,3	0,2	0,5
Maksetut korot	-32,6	-32,5	-44,8
Muut rahoituserät	-6,2	-3,4	-4,7
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut/saadut verot	-2,0	-1,6	-2,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	95,9	77,3	94,9
<i>Investointien rahavirta</i>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-652,9	-69,6	-99,6
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-1,1	-2,2	-2,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,2	-0,2
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	27,3	53,6	154,4
Luovutustulot kiinteistörahastoista	-	-	0,3
Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin	0,2	-	180,6
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,4	-	0,0
Pääomanpalautukset osakkuusyhtiöistä	-	-	7,6
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	-	0,6
Investointien nettorahavirta	-626,2	-18,5	241,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Osakeannista saadut maksut	219,0	-	0,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	535,8	320,0	320,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-383,8	-344,4	-345,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	26,9	16,4	-50,5
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-	-	-6,4
Maksetut osingot	-74,2	-53,8	-53,8
Rahoituksen nettorahavirta	323,7	-61,8	-136,1
<i>Rahavarojen muutos</i>			
Rahavarat kauden alussa	220,0	20,3	20,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	1,5	0,3	-0,7
Rahavarat kauden lopussa	14,9	17,6	220,0

Laskelma oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2015</i>	111,0	159,4	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1 409,7	1,8	1 411,5
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								69,2	69,2	0,0	69,2
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>				0,4					0,4		0,4
<i>Rahavirran suojaukset</i>				3,6					3,6	0,0	3,6
<i>Muuntoerot</i>							-0,2		-0,2	0,0	-0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				3,9			-0,2	69,2	72,9	0,0	72,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>											
<i>Osingonjako</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>											
<i>Muutos</i>								-0,3	-0,3	0,0	-0,3
<i>Oma pääoma 30.9.2015</i>	111,0	159,4	433,8	-31,1	0,7	94,0	0,1	660,6	1 428,6	1,8	1 430,4

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2016</i>	111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1 583,2	1,8	1 585,0
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								77,2	77,2	0,0	77,3
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				2,8					2,8	0,0	2,8
<i>Muuntoerot</i>							0,3		0,3	0,0	0,3
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				2,8			0,3	77,2	80,3	0,0	80,4
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>			219,0						219,0		219,0
<i>Osingonjako</i>								-74,2	-74,2	0,0	-74,2
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			219,0					-74,2	144,8	0,0	144,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>											
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1	0,0	-0,1
<i>Oma pääoma 30.9.2016</i>	111,0	159,4	652,7	-26,4	0,7	94,0	0,1	816,8	1 808,3	1,8	1 810,1

EPRAN TUNNUSLUVUT

Sponda raportoi European Public Real Estate Associationin (EPRA) suosituksen mukaisia tunnuslukuja toiminnastaan. Lisätietoja näistä tunnusluvuista löytyy Spondan tilinpäätöksestä.

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.

EPRA Earnings-tunnuslukuun sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla sekä laskennallisilla veroilla.

EPRA Earnings-tunnusluku on alla esitetty kahdella tavalla laskettuna.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

M€	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15	1-12/15
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	18,8	18,0	77,2	69,2	227,2
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	10,0	0,6	7,0	-12,1	-22,4
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,8	0,0	-0,8	1,5	-0,7
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,8	-	-13,3	-2,6	-2,8
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	-1,3	-	-0,5	-	-
<i>+/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	0,8	2,6	2,1	2,6	3,0
<i>-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,0	0,9	0,6	0,0	0,1
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	4,3	5,4	12,7	20,2	27,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	31,0	27,4	84,9	78,7	232,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,10	0,26	0,28	0,82
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>					
<i>Operatiiviset laskennalliset verot</i>	1,2	1,7	2,3	3,8	-133,5

Oikaistu operatiivinen tulos	32,2	29,1	87,1	82,5	98,6
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,09	0,10	0,27	0,29	0,35

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

M€	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15	1-12/15
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Nettotuotot</i>	51,5	42,2	143,8	124,4	165,7
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	-	-	-	-	-
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-4,9	-5,2	-16,4	-16,1	-21,7
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	4,5	0,3	12,8	12,7
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	46,4	41,5	127,7	121,1	156,7
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-12,8	-12,1	-37,6	-36,8	-48,8
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-1,4	-0,3	-3,0	-1,7	-9,3
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-1,2	-1,7	-2,3	-3,8	133,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	31,0	27,4	84,9	78,7	232,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,10	0,26	0,28	0,82
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>					
<i>Operatiiviset laskennalliset verot</i>	1,2	1,7	2,3	3,8	-133,5
Oikaistu operatiivinen tulos	32,2	29,1	87,1	82,5	98,6
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,09	0,10	0,27	0,29	0,35

EPRA NAV (nettovarallisuus) ja EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus)

EPRA NAV (nettovarallisuus), €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>	1 808,6	1 428,6	1 583,2
<i>- Muun oman pääoman rahasto</i>	-94,0	-94,0	-94,0
<i>+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo</i>	33,1	39,8	37,7
<i>+ Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka</i>	90,6	217,5	71,3
<i>- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo</i>	-9,5	-12,0	-11,5
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 828,8	1 579,9	1 586,6
EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €	5,38	5,58	5,60

EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus), €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>EPRA NAV (nettovarallisuus), M€</i>	1 828,8	1 579,9	1 586,6
<i>- Rahoitusinstrumenttien käypä arvo</i>	-33,1	-39,8	-37,7
<i>-/+ Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus</i>	-15,9	-29,5	-19,8
<i>- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka</i>	-90,6	-217,5	-71,3
EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 689,1	1 293,1	1 457,9
EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €	4,97	4,57	5,15

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuosikatsaus on laadittu IAS 34, Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti.

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

Kaikki luvut on esitetty miljoonina euroina ja ne on pyöristetty lähimpään 0,1 milj. euroon, jolloin yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta. Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2015.

Osavuosikatsauksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-9/2016</i>	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistikkakiinteistöt	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	125,3	51,8	6,4	1,0	8,5	-	0,2	193,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-31,7	-10,7	-3,2	-1,7	-2,2	-	0,0	-49,5
Nettotuotot	93,6	41,1	3,3	-0,6	6,3	-	0,1	143,8
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	-	1,1	-	0,1	-	-	1,4
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,1	-	0,0	-0,4	0,0	-	0,0	-0,5
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrittäjästä</i>	-	-	-	-	-	-0,1	-	-0,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	-	13,3	-	-	0,0	13,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	10,8	-1,5	-1,2	4,7	-17,8	-2,0	-	-7,0
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-2,1	-	-	0,0	-2,1
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,3	-2,8	-0,1	-3,0	-1,8	0,0	-0,3	-16,4
<i>Osuus osakkuusyrittäjästä tuloksesta</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	-	0,2	0,3
Liikevoitto	96,2	36,8	3,1	11,9	-13,2	-2,1	0,1	132,8
<i>Investoinnit</i>	176,8	431,6	0,9	41,0	0,1	1,1	0,1	651,7
<i>Segmentin varat</i>	2 183,9	1 170,9	88,7	176,7	123,4	20,5	80,7	3 844,8
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	30,2	-	8,5	-	-	-	-	38,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,8	93,2	72,8	-	85,3	-	-	89,3

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-9/2015</i>	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikkakiinteistöt	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	111,6	34,8	12,6	0,9	13,5	-	-	173,3
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-29,7	-8,0	-5,8	-2,1	-3,4	-	-	-48,9
Nettotuotot	81,9	26,8	6,8	-1,2	10,1	-	-	124,4
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	-	-	-	-	-	0,1
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	-	-	-	-1,1	-	-0,1	-1,5
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrityksistä</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	-	2,5	-	-	-	2,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	30,2	1,1	-6,6	10,2	-21,9	-	-	12,9
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-2,6	-	-	-	-2,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,0	-2,1	-1,0	-3,1	-1,9	-	-0,1	-16,1
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	-	-	-	-	10,2	-	10,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,1	0,7	-	-	0,1	-	0,4
Liikevoitto	103,5	25,7	-0,1	5,9	-14,7	10,2	-0,2	130,3
<i>Investoinnit</i>	21,0	5,2	0,5	40,5	0,1	2,7	0,3	70,3
<i>Segmentin varat</i>	1 897,9	732,3	199,0	187,8	162,7	202,9	78,4	3 461,0
<i>-joista myytäväksi luokiteltuja</i>	3,6	-	-	-	-	181,5	-	185,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,0	90,6	67,8	-	82,3	-	-	86,2

Konsernin tunnusluvut

	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
<i>Tulos/osake, €</i>	0,05	0,06	0,23	0,23	0,78
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			47,2	41,4	46,2
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			100,8	119,4	90,9
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,05	4,71	5,26
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,10	0,31	0,29	0,36

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q3/2016	Q2/2016	Q1/2016	Q4/2015	Q3/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,3	67,6	59,3	57,2	56,7
<i>Nettotuotot, M€</i>	51,5	50,2	42,1	41,3	42,2
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	-10,0	5,0	-2,0	10,3	0,5
<i>Liikevoitto, M€</i>	37,2	48,8	46,7	47,8	38,3
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-12,8	-12,3	-13,0	-12,1	-13,0
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	18,8	31,7	26,7	158,0	18,0
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 692,7	3 713,2	3 702,5	3 101,7	3 161,4
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 810,1	1 809,0	1 776,1	1 585,0	1 430,4
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 839,9	1 912,7	1 902,0	1 660,9	1 724,7
<i>Tulos/osake, €</i>	0,05	0,09	0,09	0,55	0,06
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,10	0,09	0,12	0,07	0,10
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,38	5,35	5,25	5,60	5,58
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	89,3	89,1	88,7	87,7	86,2

Vaihtehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
<i>Hallinnon poistot</i>	-0,2	-0,2	-0,7	-0,7	-0,9
<i>Etuuspohjaiset eläkekulut</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja kulut</i>	-13,4	-12,9	-39,2	-38,9	-51,5
<i>Varausten muutos tuloslaskelmassa</i>	-	-	-	-	-2,4
<i>Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot</i>	-	-1,1	-	-2,3	-2,3
<i>Saadut ennakot</i>			5,1	5,2	4,4
<i>Saadut vuokravakuudet</i>			5,0	4,2	4,3

Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli syyskuun 2016 lopussa yhteensä 170 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Noin 68 % on toimistotilaa, 17 % kaupakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 2 % 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.

Syyskuun 2016 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-syyskuussa 2016 oli -7,0 (12,9) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa -10,0 (0,5) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi negatiivisesti pääosin kauppakeskus Citycenterin vuokralaismuutosten takia. Kiinteistökannan tuottovaatimuksia ei ole muutettu.

M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</i>	3 101,7	3 142,1	3 142,1
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.</i>	10,2	-	-
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	589,5	-	4,7
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	61,0	67,3	103,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-26,7	-57,8	-161,9
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,7	0,5	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-5,0	12,9	23,2
<i>Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt</i>	-38,6	-3,6	-10,2
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 692,7	3 161,4	3 101,7
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	38,6	-3,6	10,2

Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Katsauskauden aikana Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 41,1 milj. euroa, josta heinä-syyskuussa 16,8 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan maanrakennus- ja perustustyöt ovat pääosin valmiit, ja rakennustyöt ovat edenneet suunnitellusti. Runkotyöt ovat edenneet siten, että vesikattotyöt ovat käynnissä ja julkisivuasennukset on aloitettu. Ranta-Ratinan laajennus on käynnistynyt syyskuussa ja Funkkis-Ratinan peruskorjaukset käynnistyyvät marraskuussa 2016.

Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 87 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 40 % vuokrattavasta pinta-alasta.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohde Vantaan Tikkurilaan, juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe käynnistyi heinäkuussa 2016 maanrakennustöillä. Kiinteistöön valmistuu ensimmäisessä vaiheessa yhteensä 9 500 m² vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäinen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 57 %. Tuotto investoinnille on arviolta noin 7,3 %. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 3,5 milj. euroa. Hankkeen ensimmäisen vaihe valmistuu maaliskuussa 2018. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m² lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,0	13,2	13,2
<i>Lisäykset</i>	0,1	-	-
<i>Vähennykset</i>	-	-	0,0
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,1	-0,1	-0,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	13,0	13,1	13,0

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,7	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,9	-0,1	-0,1
<i>Lisäykset</i>	3,0	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	9,9	7,7	7,7

Vastuositoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	178,2	179,1	125,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	288,1	312,1	288,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	45,1	20,0	44,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	333,2	332,0	332,7
Vuokra- ja muut vastuut, M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Vuokravastuut</i>	49,9	102,1	53,9
<i>Annetut kiinnitykset</i>	14,5	24,2	23,1
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	2	2,3	3,1
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	5,5	6,6	6,6
Korkojohdannaiset, M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	655,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-33,0	-37,3	-36,6
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,2	-0,3	-0,3
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	362,5	513,0	363,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,1	1,0	0,8

Valuuttajohdannaiset, M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,1	6,9	6,4
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	-	72,4	72,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-	-3,2	-1,7

*Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääraisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa. Suojattuihin lainoihin ja koron- ja valuutanvaihtosopimukseen 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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,4	1,2	1,7
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,6	0,7	0,9
Yhteensä	2,0	1,9	2,6

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat, M€

	30.9.2016	30.9.2016
	Tuotot	Kulut
<i>Mercator Invest Ab</i>	-	-
<i>Konstsamfundet rf</i>	0,2	-
Yhteensä	0,2	-

*) Sponda osti 29.2.2016 Forum Fastighets Ab:lta kuusi kiinteistöä 576 milj. eurolla.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnuslukujen laskentakaavat ja ESMA ohjeistuksen mukaisissa vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyjä ja siltalaskelmia

Laskentakaavat

IFRS-tunnusluvut

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot ja kulut verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{100 \times \text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot ja vuokravakuudet}}$ <p>Omavaraisuusaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.</p>
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{100 \times \text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat - Rahavarat}}{\text{Oma pääoma}}$ <p>Nettovelkaantumisaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kuvaa nettovelkojen ja oman pääoman erien välistä suhdetta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.</p>
LTV, Loan to value	=	$\frac{\text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt, Sijoitukset kiinteistörahastoihin, Osuudet osakkuusyhtymissä, Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, Vaihtomaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät yhteensä}}$

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

Operatiivinen kassavirta/osake, € = Liikevoitto
 -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
 + Liikearvon poistot
 + Hallinnon poistot
 +/- Varausten muutokset
 +/- Etuusperusteiset eläkekulut
 - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut
 - Kassavirtavaikutteiset verot
 +/- Osakkuusyriytysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot

Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

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

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) = Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan
 -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon
 -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä
 -/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä
 +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot
 +/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot
 -/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset
 +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

Oikaistu operatiivinen tulos = EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)
 +/- Operatiiviset laskennalliset verot

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

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

- Muun oman pääoman rahasto
- + Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
- + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta
ja poistoerosta syntynyt
laskennallinen verovelka
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta
syntynyt goodwill-arvo

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä
tilinpäätöspäivänä

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

EPRA NNNAV (oikaistu
osakekohtainen
nettovarallisuus , € = EPRA NAV (nettovarallisuus)

- Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
- Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon
arvostamisesta syntynyt laskennallinen
verovelka

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä
tilinpäätöspäivänä

EPRA NNNAV/osake kuvaa osakekohtaista
nettovarallisuutta perustuen tase erien
arvostamiseen käypiin arvoihin
raportointipäivänä.

Muut tunnusluvut

EPRA Net Initial Yield (NIY),
alkutuotto, % = Vuotuinen laskennallinen
nettovuokratuotto

Sijoituskiinteistöt

- Kehityskohteet
- + Arvioidut ostajan kulut

EPRA "topped up" NIY,
oikaistu alkutuotto, % = Vuotuinen laskennallinen
nettovuokratuotto

+porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms

Sijoituskiinteistöt

- Kehityskohteet
- + Arvioidut ostajan kulut

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