

SPONDA

Hallituksen  
toimintakertomus ja  
tilinpäätös 2014



## Sisällysluettelo

<b>Tilinpäätös</b>	<b>5</b>
Hallituksen toimintakertomus 2014	5
Osakkeet ja osakkeenomistajat	22
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	24
Osakekohtaiset tunnusluvut	25
EPRA-tunnusluvut	26
EPRA BPR lisätietoja	29
Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat	32
Konsernitilinpäätös	33
Konsernin tuloslaskelma	33
Konsernin laaja tuloslaskelma	34
Konsernitase	35
Konsernin rahavirtalaskelma	36
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	38
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	40
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	54
1 Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet	54
2 Segmentti-informaatio, maantieteelliset segmentit	56
3 Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot	56
4 Ylläpitokulut	56
5 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	57
6 Liiketoiminnan muut tuotot	57
7 Liiketoiminnan muut kulut	57
8 Tilintarkastajien palkkiot	57
9 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	57
10 Poistot hyödykeryhmittäin	60
11 Rahoitustuotot ja -kulut	60
12 Tuloverot	61

13 Osakekohtainen tulos	62
14 Sijoituskiinteistöt	62
15 Sijoitukset kiinteistörahastoihin	65
16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	66
17 Osuudet osakkuusyrityksissä	66
18 Liikearvo	67
19 Muut aineettomat hyödykkeet	68
20 Rahoitusleasingsaamiset	69
21 Pitkäaikaiset saamiset	70
22 Laskennalliset verot	70
23 Vaihto-omaisuuskiinteistöt	72
24 Myyntisaamiset ja muut saamiset	72
25 Rahavarat	73
26 Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot	73
27 Kertyneet voittovarot	74
28 Pitkäaikaiset rahoitusvelat	74
29 Eläkevelvoitteet	74
30 Lyhytaikaiset rahoitusvelat	76
31 Ostovelat ja muut velat	76
32 Rahoitusinstrumentit	77
33 Varaukset	85
34 Vakuudet ja vastuusitoumukset	86
35 Lähipiiritapahtumat	87
36 Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	88
37 Konsernin rakenne	88
38 Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet	89
Emoyhtiön tilinpäätös	95
Emoyhtiön tuloslaskelma	95
Emoyhtiön tase	95

Emoyhtiön rahavirtalaskelma	97
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	99
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	100
1 Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	100
2 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	100
3 Poistot ja arvonalentumiset	101
4 Liiketoiminnan muut tuotot	101
5 Liiketoiminnan muut kulut	101
6 Tilintarkastajien palkkiot	101
7 Rahoitustuotot ja -kulut	102
8 Satunnaiset erät	102
9 Tuloverot	102
10 Aineettomat hyödykkeet	102
11 Aineelliset hyödykkeet	103
12 Sijoitukset	104
13 Lyhytaikaiset saamiset	105
14 Oma pääoma	105
15 Varaukset	106
16 Pitkäaikainen vieras pääoma	106
17 Lyhytaikainen vieras pääoma	106
18 Johdannaissopimukset	107
19 Vakuudet ja vastuusitoumukset	107
Voitonjakoehdotus sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	108
Tilintarkastuskertomus	108

## Hallituksen toimintakertomus 2014

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 246,7 miljoonaa euroa vuonna 2014 (2013: 264,3 milj. euroa), ja nettotuotot olivat 176,0 (190,9) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa ja nettotuottoja alensivat kiinteistöjen myynnit. Spondan liikevoitto oli 151,7 (153,0) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 87,0 (87,9) %.

## Keskeistä tilikaudelta 2014

Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat taloudellisen vuokrausasteen säilyttämisessä vakaana, ei-strategisten kiinteistöjen myynnissä, sekä kiinteistökehityksen aktivoimisessa vuonna 2014.

Syyskuussa 2013 uudistetun strategian toteuttaminen eteni vuoden 2014 aikana. Myyntejä toteutui yhteensä 237,2 miljoonalla eurolla, josta pääosa, 216,7 miljoonaa euroa, muodostui logistiikkakiinteistöjen myynnistä uudelle yhtiölle, Certeum Oy:lle.

Sponda myi 30.9.2014 loppuunsaatetulla kaupalla 12 logistiikkakiinteistöä sekä kolme kiinteistörahasto-osuutta uudelle logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoitusyhtiölle Certeum Oy:lle. Kaupassa myytiin logistiikkakiinteistöjä 216,7 miljoonalla eurolla ja Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III osuudet 77,2 miljoonalla eurolla.

Samassa yhteydessä Sponda merkitsi Certeumin osakkeita. Yhtiön sijoitus on noin 175 milj. euroa ja omistusosuus on 37,9 %. Sponda on sitoutunut olemaan myymättä osakkeita Certeumin kevään 2015 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Strategiansa mukaisesti Sponda aikoo vähentää omistustaan Certeumissa tulevaisuudessa.

Certeumiin myytyjen kiinteistöjen lisäksi Sponda myi strategiaan kuulumattomia kohteita 20,5 miljoonalla eurolla vuonna 2014.

Heinäkuussa 2014 Sponda osti toimistokiinteistön Tampereen keskustasta 63,7 miljoonalla eurolla. Kohteen lähtötuotto oli noin 7 %, ja taloudellinen vuokrausaste 97 %. Kiinteistössä on yhteensä 20 000 m<sup>2</sup> sekä parkkihallitilaa 308 autolle.

Lokakuussa Sponda allekirjoitti sopimuksen Swedbank AB (publ), Finnish Branch:n kanssa 100 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan marraskuussa 2015 erääntyvän syndikoidun lainan lyhentämiseen.

Lokakuussa Sponda allekirjoitti sopimuksen Pohjola Pankki Oyj:n kanssa 100 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan marraskuussa 2015 erääntyvän syndikoidun lainan lyhentämiseen.

## Strategia

Spondan strategian päätavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu.

Kasvun painopisteet tulevat olemaan toimistokiinteistöissä, kauppakeskuksissa ja niitä palvelevassa kiinteistökehitystoiminnassa. Alueellisesti Sponda keskittyy prime-alueille pääkaupunkiseudulla, erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen, sekä Tampereelle.

Strategiaa toteuttaakseen Sponda luopuu Venäjä-liiketoiminnasta seuraavan 2-4 vuoden aikana. Lisäksi yhtiö myy kaikki logistiikkakiinteistöt ja Turun kiinteistöt.

Vapautuva pääoma sijoitetaan Spondan päämarkkinoille Helsinkiin ja Tampereelle. Sijoituskohteina ovat toimisto- ja kauppakeskusiinteistöt. Sijoitukset toteutetaan sekä ostoina että kiinteistökehityshankkeina.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet omavaraisuusasteelle ja osingonmaksulle ovat:

- Konsernin omavaraisuustavoite on 40 prosenttia.

- Yhtiön tavoitteena on tasainen osingonmaksu. Osingon määrä on noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

## Yhteenveto tuloksesta ja taloudellinen asema 1.1.–31.12.2014 (vertailukausi 1.1.–31.12.2013)

- Konsernin liikevaihto oli 246,7 (264,3) miljoonaa euroa. Lasku johtui pääosin vuoden 2014 aikana myydyistä kiinteistöistä.
- Nettotuotot olivat 176,0 (190,9) miljoonaa euroa.
- Liikevoitto oli 151,7 (153,0) miljoonaa euroa. Lukuun sisältyi käyvän arvon muutosta -0,2 (-14,2) miljoonaa euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 (0,40) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 142,1 (3 253,3) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,65 (4,64) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 87,0 (87,9) %.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,19 euroa/osake.

### Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 3 449,2 (31.12.2013: 3 471,7) miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuutta oli yhteensä 3 149,9 (3 261,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 3 142,1 (3 253,3) miljoonaa euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 7,8 (7,8) miljoonaa euroa. Sijoitukset kiinteistörahoitukseen olivat 18,6 (88,3) miljoonaa euroa.

Sponda myi vuoden 2014 aikana kiinteistöjä 237,2 (2013: 33,1) miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 0,6 miljoonan euron myyntivoitto. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 42,0 (22,6) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 22,0 (14,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden 2014 aikana 65,0 (3,1) miljoonalla eurolla.

Konsernin oma pääoma vuoden 2014 lopussa oli 1 411,5 (1 409,3) miljoonaa euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva 94,0 miljoonaa euroa on joulukuussa 2012 liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (nk. hybridilaina). Velat olivat yhteensä 2 037,7 (2 062,5) miljoonaa euroa, josta 1 413,6 (1 714,8) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 624,1 (347,6) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 731,2 (1 788,8) miljoonaa euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	1-12/2014	1-12/2013	1-12/2012
Taloudellinen vuokrausaste, %	87,0	87,9	88,1
Liikevaihto, M€	246,7	264,3	264,6
Nettotuotot, M€	176,0	190,9	192,2
Liikevoitto, M€	151,7	153,0	210,5
Omavaraisuusaste, %	41,0	40,7	41,2
Nettovelkaantumisaste, %	121,2	125,6	117,9
Oman pääoman tuotto, %	5,2	7,2	8,2
Tulos/osake, €	0,24	0,34	0,37
Osinko/osake, €	0,19 <sup>1)</sup>	0,18	0,17
Osingot yhteensä, M€	53,8 <sup>1)</sup>	51,0	48,1
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,65	4,64	4,45
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,40	0,40

1) Hallituksen esitys

## Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:

M€	1-12/2014	1-12/2013	1-12/2012
Liiketoiminnan nettorahavirta	113,5	106,5	112,8
Investointien nettorahavirta	33,5	-27,4	-75,3
Rahoituksen nettorahavirta	-141,5	-90,1	-34,4
Rahavarojen muutos	5,6	-11,0	3,2
Rahavarat kauden alussa	18,8	30,1	26,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-4,0	-0,2	0,5
Rahavarat kauden lopussa	20,3	18,8	30,1

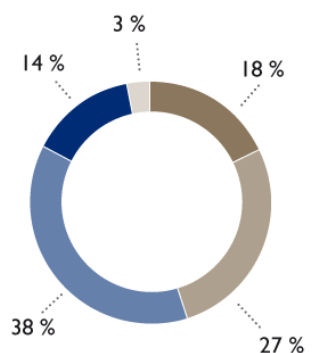
Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

Korollinen vieras pääoma oli 1 731,2 (1 788,8) miljoonaa euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,1 (2,5) vuotta. Keskikorko oli 2,9 (3,2) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 76 (79) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,3 (2,3) vuotta. Velanhoidokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,3 (3,1). Spondan omavaraisuusaste oli 41,0 (40,7) % ja nettovelkaantumisaste 121,2 (125,6) %.

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.12.2014 yhteensä 355 miljoonan euron syndikoiduista lainoista, 469 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 248 miljoonan euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 659 miljoonan euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 460 miljoonaa euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 179,7 miljoonaa euroa eli 5,2 % konsernin taseesta. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -55,9 (-59,8) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -4,8 (-0,9) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Lisäksi rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyi 2,1 miljoonan euron kertaluonteinen realisoitunut valuuttakurssivoitto.

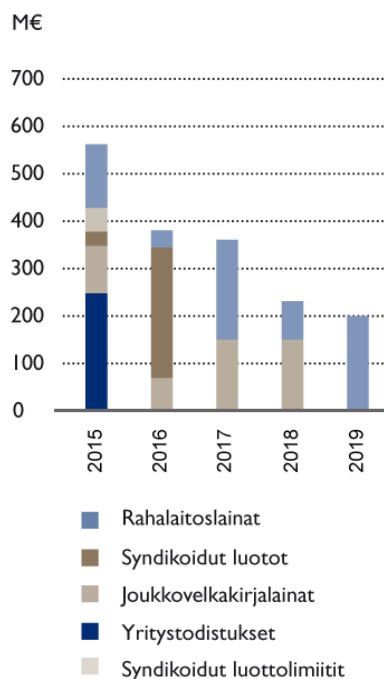
Sponda soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan kriteerit. Suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Muiden korkojohdannaisten ja valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

### Sponda-konserni, Rahoitusrakenne 31.12.2014



- Syndikoidut luotot 18 %
- Joukkovelkakirjalainat 27 %
- Rahalaitoslainat 38 %
- Yritystodistukset 14 %
- Syndikoidut luottolimiitit 3 %

### Sponda-konserni velkojen maturiteettirakenne 31.12.2014



## Toimintaympäristöt

### Toimintaympäristö – Suomi

Suomen BKT kasvoi vuoden 2014 aikana 0,1 % (Valtiovarainministeriö, joulukuun 2014). BKT kääntyi lievään kasvuun vuoden 2014 kolmannella vuosineljänneksellä lähinnä nettoviennin kasvun ansiosta. Vuoden 2015 kasvuksi Valtiovarainministeriö ennustaa 0,9 %. Kasvuennuste perustuu viennin lisäksi yksityisen kulutuksen maltilliseen kasvuun ja lisääntyviin yksityisiin investointeihin.

Kiinteistökauppojen volyyymi nousi noin 4,2 miljardiin euroon vuonna 2014 (KTI). Vuoden viimeisen neljänneksen volyyymi oli yli 1 miljardia euroa. Kiinteistökauppoja oli viimeksi yhtä paljon vuonna 2008, jolloin volyyymi oli 4,15 miljardia euroa. Kansainväliset sijoittajat olivat ostajana 35 prosentissa kaupoista ja ostajista kuusi tuli Suomen markkinoille ensimmäistä kertaa.

Uudisrakentaminen on piristynyt hieman vuodesta 2013. Pääkaupunkiseudulle valmistui KTI:n mukaan noin 85 000 kem<sup>2</sup> uutta toimistotilaa syyskuun loppuun mennessä, mikä on lähes yhtä paljon kuin uusien toimistotilojen määrä koko vuoden 2013 aikana (88 000 kem<sup>2</sup>).

Heikko taloustilanne käänsi tyhjän toimistotilan määrän pääkaupunkiseudulla kasvuun vuoden toisella puoliskolla. Catellan mukaan keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuoden 2014 lopussa 12,5 %, kun se vuotta aiemmin oli 12,4 %. Helsingin ydinkeskustan vajaakäyttöaste kääntyi selvään 1,1 %-yksikön laskuun vuoden toisella puoliskolla. Vuoden 2014 lopussa vajaakäyttöaste ydinkeskustassa oli 7,8 %.

### Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän bruttokansantuote kasvoi Maailman Pankin ennusteen mukaan 0,7 % vuonna 2014. Vuoden 2015 BKT:n muutokseksi Maailman Pankki ennustaa -2,9 %. Syynä talouden supistumiseen ovat geopoliittiset jännitteet, pakotteet ja öljyn hinnan lasku. Venäjän taloustilanteen vuoksi ennusteisiin liittyy merkittävä epävarmuus.



Ruplan arvon voimakas lasku ja sen myötä lisääntynyt epävarmuus laskivat kiinteistökauppojen määrää Venäjällä vuoden viimeisellä neljänneksellä. CBRE:n alustavien tietojen mukaan viimeisen neljänneksen volyymi jäi alle 0,1 miljardin dollariin. Koko vuoden volyymi oli noin 3,5 miljardia dollaria. Kauppojen määrä puolittui vuodesta 2013, jolloin volyymi oli noin 7 miljardia dollaria.

Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi CBRE:n ennakkotietojen mukaan 16 %:iin vuoden lopussa. Vuoden lopussa A-luokan tilojen vajaakäyttöaste oli noin 26 % ja B-luokan noin 12 %. Vuoden aikana Moskovaan valmistui 1,4 miljoonaa neliometriä uutta toimistotilaa. Uutta toimistotilaa valmistui viimeksi yhtä paljon vuonna 2008. Yli puolet valmistuneesta tilasta on A-luokkaa.

Heikentynyt kysyntä ja runsas uudistustoiminta luovat painetta vajaakäytön nousuun ja vuokrien laskuun.

## Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.–31.12.2014

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2014 olivat 176,0 (190,9) miljoonaa euroa. Toimistotilojen osuus oli 58 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 11 %, Venäjä-yksikön 9 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 2 %. Spondalla oli 31.12.2014 yhteensä 169 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 miljoonaa neliometriä. Tästä noin 63 % on toimistotilaa, 12 % kauppakeskuksia ja 21 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 4 % 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.

Vuoden 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2014 oli -3,9 (-16,1) miljoonaa euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kiinteistöjen tuottovaatimusten ja markkinavuokrien muutoksista. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

## Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-12/2014	1-12/2013
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	15,7	-5,0
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	-10,0	0,0
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	5,5	2,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-42,0	-22,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	40,3	22,1
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-19,3	-7,1
Valuuttakurssien muutos	5,9	-5,7
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>-3,9</b>	<b>-16,1</b>
Kiinteistörahastot	-1,8	-8,8
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,5	10,7
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-0,2</b>	<b>-14,2</b>

Sponda on määritellyt sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vuoden 2014 lopussa yhtiön vakiintuneiden laatimisperiaatteiden mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvio vuoden 2014 lopussa Catella Property Oy Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä. Venäjän

taloustilanteen, pakotteiden ja ruplan voimakkaiden kurssimuutosten takia arvostukseen liittyy merkittävä epävarmuus. Epävarmuutta lisää erityisesti vertailukauppojen puute, vuokralaisten kanssa sovittavat muutokset vuokrasopimuksiin ja ruplan yleistymisen sopimusvaluuttana.

### Muutokset Spondan kiinteistöomaisuudessa

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.–31.12.2014, M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	240,9	141,7	45,8	30,8	0,4	22,2
Ylläpitokulut	-69,4	-38,8	-10,6	-11,8	-1,8	-6,4
<b>Nettovuokratuotot</b>	<b>171,5</b>	<b>103,0</b>	<b>35,2</b>	<b>18,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>15,8</b>
Sijoituskiinteistöt 1.1.2014	3 253,3	1 753,3	717,5	426,5	108,2	247,8
Aktivoidut korot 2014	0,3	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0
Hankinnat	65,0	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	64,0	36,5	4,7	1,3	21,1	0,4
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myyntit	-236,6	-19,9	0,0	-216,7	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-3,9	18,5	3,8	-6,0	3,6	-23,8
<b>Sijoituskiinteistöt 31.12.2014</b>	<b>3 142,1</b>	<b>1 853,5</b>	<b>726,0</b>	<b>205,1</b>	<b>133,1</b>	<b>224,4</b>
Käyvän arvon muutos, %	-0,1	1,1	0,5	-1,4	3,3	-9,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus, %	6,6	6,3	5,7	8,3		10,2
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus, Suomi, %	6,3					

## Vuokraustoiminta

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	euroa/m <sup>2</sup> /kk
Kauden aikana, uudet voimaan tulleet	76	28 103	11,30
Kauden aikana päättyneet	82	11 829	25,00
Kauden aikana uusitut	43	16 673	16,20

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 -3,0 (0,5) %, kauppakeskuksissa 3,2 (-0,5) %, logistiikkakiinteistöissä -11,3 (-6,3) % ja Venäjän kiinteistöissä -10,7 (1,1) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013
Toimistokiinteistöt, %	88,5 <sup>*)</sup>	88,3 <sup>*)</sup>	87,9 <sup>*)</sup>	88,2 <sup>*)</sup>	90,1
Kauppakeskukset, %	91,2 <sup>*)</sup>	89,3 <sup>*)</sup>	90,4 <sup>*)</sup>	92,9 <sup>*)</sup>	89,0
Logistiikkakiinteistöt, %	64,9	65,6	71,9	71,7	75,2
Venäjä, %	90,4	89,4	89,0	88,4	96,0
Koko kiinteistökanta, %	87,0	86,5	85,7	86,2	87,9

Maantieteellinen alue	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013
Helsingin kantakaupunki, %	89,3	88,3	89,4	89,4	88,1
Pääkaupunkiseutu, %	83,1	83,2	82,2	82,8	84,9
Turku, Tampere, Oulu, %	93,2	92,2	90,4	92,9	94,7
Venäjä, %	90,4	89,4	89,0	88,4	96,0
Koko kiinteistökanta, %	87,0	86,5	85,7	86,2	87,9

\*) 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 tekohekellä toimistokiinteistöissä -1,2 %-yksikköä ja kauppakeskuskiinteistöissä 3,6 %-yksikköä.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2014 lopussa 1 038,4 (1 199,2) miljoonaa euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 887 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 2 923 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,1 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,1 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,2 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (4,0 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 30 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra- -tuotoista
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	6,5
Energia	0,5
Julkinen sektori	12,9
Kauppa	25,4
Koulutus	1,3
Logistiikka/ Liikenne	3,7
Majoitus ja ravitsemustoiminta	5,1
Media/Kustantaminen	4,1
Muut palvelut	14,2
Pankki/Sijoitus	10,5
Rakentaminen	1,2
Teollisuus/valmistus	4,0
Terveydenhuolto	4,9
Tietoliikenne	5,6
Muut	0,3

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

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
1. vuoden sisällä	14,0	12,6
2. vuoden sisällä	11,3	10,4
3. vuoden sisällä	18,1	10,3
4. vuoden sisällä	9,3	13,4
5. vuoden sisällä	7,4	8,3
6. vuoden sisällä	2,0	4,2
6. vuoden jälkeen	26,3	27,1
Toistaiseksi voimassa olevat	11,6	13,9

## Divestoinnit ja investoinnit

### Divestoinnit

M€	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	237,2	33,1
Myyntivoitto/ -tappio *)	0,6	0,8
Tasearvo	236,6	31,9

\*) Sisältää myyntikulut

### Investoinnit

M€	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Ostetut kiinteistöt	-65,0	-3,1
Ylläpitoinvestoinnit	-42,0	-22,6
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-22,0	-14,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ilmalan ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen.

## Segmenttikohtaiset tulokset

Vuonna 2014 Spondan toiminnot oli jaettu kuuteen segmenttiin. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit olivat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit olivat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

Spondan raportoitavia segmenttejä muutettiin vuoden 2015 alusta. Kiinteistörahastot-segmentti lopetettiin 1.1.2015 alkaen. Sijoituskiinteistöt-yksikön segmentit Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt sekä Kiinteistökehitys ja Venäjä säilyivät ennallaan. Uutena segmenttinä raportoidaan Kiinteistösijoitusyhtiöt 1.1.2015 alkaen. Kiinteistösijoitusyhtiöt muodostuu sijoituksista osakkuusyhtiö Certeuumiin, First-kiinteistörahastoon ja Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiöön. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Muut-segmentin edellisen tilikauden luvut tullaan oikaisemaan vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

## Toimistokiinteistöt

	1-12/2014	1-12/2013
Liikevaihto, M€	141,8	145,0
Nettotuotto, M€	103,0	104,0
Liikevoitto, M€	112,9	104,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,4	6,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,5	90,1
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 853,5	1 729,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	18,5	7,6
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	766 500	756 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

	2014	2013
Myydyt kiinteistöt, M€		
Myyntihinta	20,6	20,6
Myyntivoitto	0,7	0,9
Tasearvo	19,9	19,7
Ostetut kiinteistöt	-65,0	-3,1
Ylläpitoinvestoinnit	-34,4	-17,9
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-2,1	-8,4

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
1. vuoden sisällä	10,8	11,7
2. vuoden sisällä	12,0	11,0
3. vuoden sisällä	21,8	11,4
4. vuoden sisällä	7,4	13,2
5. vuoden sisällä	7,6	7,8
6. vuoden sisällä	2,0	2,8
6. vuoden jälkeen	22,3	23,9
Toistaiseksi voimassa olevat	16,0	18,1

## Kauppakeskukset

	1-12/2014	1-12/2013
Liikevaihto, M€	45,8	45,9
Nettotuotto, M€	35,2	34,9
Liikevoitto, M€	36,0	29,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	4,7	4,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	91,2	89,0
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	726,0	717,5
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	3,8	-3,4
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	151 000	157 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

	2014	2013
Myydyt kiinteistöt, M€		
Myyntihinta	0,0	0,0
Myyntivoitto	0,0	0,0
Tasearvo	0,0	0,0
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-4,7	-2,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
1. vuoden sisällä	8,3	3,2
2. vuoden sisällä	7,4	6,5
3. vuoden sisällä	10,0	6,3
4. vuoden sisällä	7,0	17,5
5. vuoden sisällä	6,3	5,7
6. vuoden sisällä	2,3	7,4
6. vuoden jälkeen	55,3	50,8
Toistaiseksi voimassa olevat	3,4	2,7

## Logistiikkakiinteistöt

	1-12/2014	1-12/2013
Liikevaihto, M€	30,8	38,7
Nettotuotto, M€	18,9	25,9
Liikevoitto, M€	11,1	16,9
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	4,1	5,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	64,9	75,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	205,1	426,5
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-6,0	-7,8
Vuokrattava pinta-ala, m2	248 500	477 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

	2014	2013
Myydyt kiinteistöt, M€		
Myyntihinta	216,7	2,5
Myyntivoitto	0,0	0,0
Tasearvo	216,7	2,5
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-2,4	-1,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	1,1	0,0

Sponda myi syyskuun 2014 lopussa 12 logistiikkakiinteistöä Certeum Oy:lle 216,7 miljoonalla eurolla.

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
1. vuoden sisällä	17,3	9,3
2. vuoden sisällä	12,0	9,9
3. vuoden sisällä	11,8	9,2
4. vuoden sisällä	7,9	4,8
5. vuoden sisällä	17,3	8,0
6. vuoden sisällä	1,8	8,4
6. vuoden jälkeen	17,3	29,3
Toistaiseksi voimassa olevat	14,7	21,1

## Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2014 lopussa 133,1 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 49,8 miljoonaa euroa ja loput 83,3 miljoonaa 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 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 22,0 miljoonaa euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen.

Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 miljoonaa euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 97 prosenttia.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, noin 4 600 m<sup>2</sup>:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on noin 10,6 miljoonaa euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015. Kohteen ennakkovuokrausaste on noin 50 prosenttia.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 50 000 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 miljoonaa euroa. Investointipäätöstä hankkeesta ei ole tehty.

## Venäjä

	1-12/2014	1-12/2013
Liikevaihto, M€	22,2	28,6
Nettotuotto, M€	15,8	21,8
Liikevoitto, M€	-10,6	5,6
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,0	8,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	90,4	96,0
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	224,4	247,8
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-23,8	-13,1
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	44 500	44 500

Ruflan arvon voimakas heikkeneminen vaikuttaa Venäjällä vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Nykyisessä markkinatilanteessa Sponda on joutunut neuvottelemaan väliaikaisista vuokranalennuksista useiden vuokralaisten kanssa. Neuvottelut koskevat erityisesti dollarisidonnaisia vuokria.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

	2014	2013
Myydyt kiinteistöt, M€		
Myyntihinta	0,0	9,9
Myyntivoitto/-tappio <sup>*)</sup>	0,0	-0,2
Tasearvo	0,0	9,7
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-0,4	-0,3
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	-0,9



\*) Sisältää myyntikulut

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 erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
1. vuoden sisällä	38,7	37,2
2. vuoden sisällä	13,4	14,1
3. vuoden sisällä	15,2	11,7
4. vuoden sisällä	23,8	18,9
5. vuoden sisällä	2,1	15,2
6. vuoden sisällä	1,5	0,4
6. vuoden jälkeen	5,5	2,5
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

## Kiinteistörahasotot

Sponda oli vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahasotossa 30.9.2014 saakka. Syyskuun 2014 lopussa Sponda myi Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III yhtiöosuudet Certum Oy:lle 77,2 miljoonalla eurolla. Sponda vastasi Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö sai hallinnointipalkkion.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	1-12/2014	1-12/2013
Liikevaihto, M€	4,9	6,8
Nettotuotto, M€	4,1	5,2
Liikevoitto, M€	4,2	2,0

Kiinteistörahasotojen käyvän arvon muutos oli vuoden 2014 aikana -1,8 (-8,8) miljoonaa euroa. Kiinteistörahasotojen realisoituneet voitto-osuudet olivat vuoden aikana 5,5 (10,7) miljoonaa euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Spondan sijoitus rahastoon oli 2,0 miljoonaa euroa 31.12.2014.

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. Spondan sijoitus tähän hankkeeseen on kokonaisuudessaan sijoitettu. Sijoitus oli noin 16,6 miljoonaa euroa vuoden 2014 lopussa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 pörssitiedotteella.

## Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto oli 140,0 (145,6) miljoonaa euroa ja liikevoitto 87,5 (87,2) miljoonaa euroa tilikaudella 2014. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 116,9 (67,3) miljoonaa euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli -1,2 (-1,2) miljoonaa euroa.

## 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 kuuluu Spondan kiinteistörahastojen hallinnointiyhtiöt ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

## Riskienhallinta

Spondan riskienhallinta on systemaattista, ja yhtiön vahvuus on riskienhallinnan integroiminen osaksi strategiaprosessia, toiminnanohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja.

Vastuu riskienhallinnasta määrytyy liiketoimintavastuun mukaan siten, että ylin vastuu on yhtiön hallituksella, joka määrittelee riskienhallinnan tavoitteet ja riskienhallintapolitiikan, vastaa riskienhallinnan organisoinnista sekä seuraa keskeisimpien riskien kehitystä. Riskienhallinnan seurannan järjestäminen osana muuta raportointia kuuluu liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen tehtäviin. Yhtiön sisäinen tarkastus valvoo riskienhallintajärjestelmän toimivuutta.

Riskienhallinta on sidottu yhtiön vuosisuunnitteluun, ja riskejä arvioidaan kahdesti vuodessa tehtävällä riskikartoituksella. Riskikartoituksessa tunnustetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenetelyt. Syksyllä budjetoinnin yhteydessä riskikartoitus päivitetään. Konsernin riskienhallintaa koskevat ohjeet ja toimintakäsikirja päivitetään kartoituksen perusteella tehtyjen päätösten mukaisesti. Osana riskikartoitusta arvioidaan myös yhtiön suhtautumista riskeihin.

Spondan käyttämiä riskienhallinnan keinoja ovat riskien välttäminen, poistaminen sekä riskien realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen. Lisäksi riskejä voidaan rajata ja pienentää. Merkittävien riskien varalle on laadittu jatkuvuus- ja toipumissuunnitelma.

### Keskeisimmät riskit ja niihin liittyvät toimenpiteet

Spondan liiketoimintaan liittyviä lähiajan riskejä	Riskienhallintaan liittyviä toimenpiteitä
Taloudellisen vuokrausasteen lasku	Spondan kiinteistöomistus keskittyy pääkaupungin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueelle. Yhtiö käyttää ajanmukaistamisinvestointeihin vuosittain noin 1-1,5 prosenttia kiinteistökannan arvosta. Sponda panostaa voimakkaasti myös asiakkuuksien hoitoon ja myyntiin.
Vuokralaisten maksukyvyyn heikkeneminen	Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3-6 kuukauden vuokratavakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle.
Korkoriski	Sponda pienentää korkoriskiään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaissojimuksilla.
Valuuttakurssin muutokset. Epävarmuutta lisää erityisesti vuokralaisten kanssa sovitettavat muutokset vuokrasopimuksiin ja ruplan yleistymisen sopimusvaluuttana.	Ruplatuotoista suurin osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplaan kohdistuvaa valuuttakurssiriskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kustannuksista Venäjällä on ruplamääräisiä. Sponda suojaa Venäjältä tulevan kuuden kuukauden kassavirran. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.
Venäjän kiinteistömarkkinoiden epävarmuus. Venäjällä kyseiset riskit liittyvät vuokralaisten maksukyvyyn heikkenemiseen ja taloudellisen vuokrausasteen laskuun. Venäjän valuutan heikentyminen voi aiheuttaa vuokralaisten maksukyvyttömyyttä ja kiinteistöjen arvojen laskua. Venäjän markkinoiden epävarma tilanne voi hidastaa Spondan Venäjän kiinteistöjen myyntiä vuonna 2015.	Sponda on paikallinen toimija, jolla on toimisto Moskovassa. Verkostoituminen ja hyvät viranomais-suhteet ovat liiketoiminnan kannalta tärkeitä. Yhtiön kiinteistöt Venäjällä ovat korkeatasoisia, prime-paikoilla sijaitsevia kohteita. Spondan päivitetyn strategian mukaisesti yhtiö suunnittelee poistumista Venäjän markkinoilta 2-4 vuoden sisällä.

## 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 on saanut kansainvälistä tunnustusta vastuullisuudestaan. Sponda oli vuonna 2014 Pohjoismaiden paras kiinteistösijoitusyhtiö Carbon Disclosure Project (CDP) -arvioinnissa. Lisäksi Sponda jatkaa parhaiden kiinteistöalan yritysten joukossa kansainvälisessä vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa.

## Hallinto

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä. Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja 1.10.2010 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010 ("hallintokoodi"). Arvopaperimarkkinayhdistys ry on julkaissut hallintokoodin vuonna 2010 ja hallintokoodi on saatavilla internet-sivuilta [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Yhtiöjärjestyksen mukaan Spondan hallitukseen kuuluu neljästä seitsemään (4–7) jäsentä. Hallituksen jäsenenä toimivat varsinaiseen yhtiökokoukseen 19.3.2014 saakka Kaj-Gustaf Bergh, Klaus Cawén, Christian Elfving, Tuula Entelä, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo. Hallituksen puheenjohtajana toimi Kaj-Gustaf Bergh ja varapuheenjohtajana Klaus Cawén. Varsinaisessa yhtiökokouksessa 19.3.2014 vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi seitsemän (7) ja hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo. Uusina jäseninä valittiin Paul Hartwall ja Leena Laitinen.

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 19.3.2014 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Arja Talman. Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenet Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Paul Hartwall ovat riippumattomia yhtiöstä. Kaj-Gustaf Berghin ja Christian Elfvingin on katsottu olevan ei riippumattomia merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen hallitusjäsenyydestä Oy PALS Ab:ssa, joka on Spondan merkittävä osakkeenomistaja. Paul Hartwallin on katsottu olevan ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen hänen hallitusjäsenyydestään Hartwall Capital Oy:ssä, jonka tytäryhtiö HC Fastigheter Holding Oy Ab on Sponda Oyj:n merkittävä osakkeenomistaja.

Hallitus on perustanut kaksi pysyvää valiokuntaa avustamaan hallitusta valmistelemalla hallitukselle kuuluvia asioita. Pysyvät valiokunnat ovat tarkastusvaliokunta sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunta. Hallitus on vastuussa valiokunnille osoittamiensa tehtävien hoitamisesta. Tarvittaessa hallitus voi asettaa keskuudestaan myös muita valiokuntia ja työryhmiä valmistelemaan muita tärkeitä päätöksiä.

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 19.3.2014 alkaen puheenjohtajana Arja Talma ja varapuheenjohtajana Raimo Valo sekä jäsenenä Paul Hartwall ja Juha Laaksonen. Tarkastusvaliokunnan sihteerinä toimi Spondan talous- ja rahoitusjohtaja.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 19.3.2014 alkaen puheenjohtajana Kaj-Gustaf Bergh ja varapuheenjohtajana Christian Elfving sekä jäsenenä Leena Laitinen. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin osallistui myös Spondan toimitusjohtaja. Valiokunnan sihteerinä toimi Spondan talous- ja rahoitusjohtaja.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön internet-sivuilta osoitteesta: [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)>sijoittajat>hallinnointi.

## Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 16.3.2015 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,19 euroa/osake.

## Tilintarkastajat

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.

## Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan 22.1.2015 päättänyt ehdottaa yhtiökokoukselle 16.3.2015, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2016 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 66.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 40.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 33.000 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta, ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.–31.3.2015 on julkistettu. Lisäksi ehdotetaan, että matkakustannukset korvataan Verohallinnon hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2014:

- Oy Palsk Ab, Kaj-Gustaf Bergh;
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Pekka Pajamo; ja
- HC Fastigheter Holding Oy Ab, Ole Johansson.

## Johto ja henkilöstö

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

Sponda -konsernin henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat:

	2014	2013	2012	2011	2010
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	118	121	122	123	123
Henkilömäärä tilikauden lopussa	105	118	119	128	119
Henkilöstökulut, M€	12,1	13,3	13,5	13,0	11,1

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

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 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 kuusi 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.

Spondan tasa-arvotavoitteena on naisten ja miesten, yksiköiden, eri-ikäisten ja eri tehtävissä olevien sekä kokopäiväisten ja osa-aikaisten välinen tasa-arvo. Palkkakehitystä eri ammattiryhmissä seurataan vuosittain. Vuonna 2014 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

## Spondan osake

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi oli 3,68 euroa vuonna 2014. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,10 euroa ja alin 3,25 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 73,4 miljoonaa kappaletta 270,3 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2014 oli 3,62 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 024,7 miljoonaa 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 31.12.2014 yhteensä 8 841 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	32 083 420	11,3
Hallintarekisteröidyt	145 149 978	51,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	31 044 886	11,0
Kotitaloudet	21 457 199	7,6
Yritykset yhteensä	45 713 075	16,1
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 019 010	1,1
Ulkomaat yhteensä	4 607 894	1,6
<b>Osakkeita yhteensä</b>	<b>283 075 462</b>	<b>100,0</b>

Liputusilmoituksia ei tehty katsauskaudella.

## Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti tammikuussa 2015 hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevasta ehdotuksesta yhtiökokoukselle 16.3.2015. Tarkemmat tiedot ehdotuksesta löytyy otsikon "Osakkeenomistajien nimitystoimikunta" alla.

## Tulevaisuuden näkymät

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2015 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (operatiivinen tulos) kehityksen osalta.

### Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2015 olevan 158-168 miljoonaa euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

### EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan 95-105 miljoonaa euroa vuonna 2015. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2014 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 283 075 462 kpl. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla.

### Osinkopolitiikka

Sponda Oyj jakaa osinkona noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

### Osakkeenomistajat

Spondalla oli vuoden 2014 lopussa 8 841 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 51,3 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 52,9 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Liputusilmoituksia ei tehty vuonna 2014.

### Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi vuonna 2014 oli 3,68 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,10 euroa ja alin 3,25 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 73,4 miljoonaa kappaletta 270,3 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2014 oli 3,62 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 024,7 miljoonaa euroa.

### Voimassa olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 19.3.2014 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

**Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2014**

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	32 083 420	11,3
Hallintarekisteröidyt	145 149 978	51,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	31 044 886	11,0
Kotitaloudet	21 457 199	7,6
Yritykset yhteensä	45 713 075	16,1
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 019 010	1,1
Ulkomaat yhteensä	4 607 894	1,6
<b>Osakkeita yhteensä</b>	<b>283 075 462</b>	<b>100,0</b>

**20 suurinta omistajaa 31.12.2014**

	Osakkeita	% osakkeista
1 Oy PALS K Ab	42 163 745	14,89
2 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	29 083 070	10,27
3 HC Fastigheter Holding Oy Ab	28 484 310	10,06
4 Valtion Eläkerahasto	2 550 000	0,9
5 Folketrygdfondet	2 050 733	0,72
6 Odin Eiendom	901 243	0,32
7 Erikoissijoitusrahasto Visio Allocator	800 000	0,28
8 Norvestia Oyj	728 517	0,26
9 Odin Eiendom I	590 495	0,21
10 Elinkorkolaitos Hereditas	540 000	0,19
11 Paju Markku Juhani	538 467	0,19
12 Bnp Arbitrage	459 301	0,16
13 Yleisradion Eläkesäätiö S.r.	450 000	0,16
14 Sijoitusrahasto Tapiola Suomi	431 336	0,15
15 Inkinen Kari	414 563	0,15
16 I.A. von Julins STB	395 000	0,14
17 Siuko Taavi Paavali	370 000	0,13
18 Sr Arvo Finland Value	265 000	0,09
19 FIM rahastot	252 077	0,09
20 Nordea rahastot	249 420	0,09
<b>Yhteensä</b>	<b>111 717 277</b>	<b>39,47</b>
Muut	171 358 185	60,53
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>283 075 462</b>	<b>100,00</b>
Hallintarekisteröidyt	145 149 978	51,28
<b>Osakkeenomistajia yhteensä</b>	<b>8 841</b>	

## Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2014

	Omistajia kpl	Omistajia %	Arvo-osuusmäärä kpl	Arvo-osuusmäärä %	Äänimäärä kpl	Äänimäärä %
1-100	661	7,48	38 526	0,01	38 526	0,01
101-500	2 425	27,43	758 604	0,27	758 604	0,27
501-1 000	1 673	18,92	1 294 651	0,46	1 294 651	0,46
1001-5 000	3 191	36,09	7 643 352	2,70	7 643 352	2,70
5 001-10 000	458	5,18	3 326 548	1,18	3 326 548	1,18
10 001-50 000	335	3,79	6 560 894	2,32	6 560 894	2,32
50 001-100 000	50	0,57	3 517 014	1,24	3 517 014	1,24
100 001-500 000	32	0,36	6 937 627	2,45	6 937 627	2,45
500 001	16	0,18	252 998 246	89,37	252 998 246	89,37
<b>Yhteensä</b>	<b>8 841</b>	<b>100,00</b>	<b>283 075 462</b>	<b>100,00</b>	<b>283 075 462</b>	<b>100,00</b>
joista hallintarekisteröityjä			145 149 978	51,28	145 149 978	51,28
Odotusluettelolla yhteensä			0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			0	0,00	0	0,00
Erityistileillä yhteensä			0	0,00	0	0,00
<b>Liikkeeseenlaskettu määrä</b>			<b>283 075 462</b>	<b>100,00</b>	<b>283 075 462</b>	<b>100,00</b>

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
<b>Tuloslaskelman tunnusluvut</b>					
1. Liikevaihto, M€	246,7	264,3	264,6	248,2	232,1
2. Liikevoitto, M€	151,7	153,0	210,5 <sup>1)</sup>	209,6	216,2
3. osuus liikevaihdosta, %	61,5	57,9	79,6 <sup>1)</sup>	84,5	93,2
4. Rahoituskulut, M€	-74,1	-83,1	-94,6	-89,6	-60,3
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	73,6	103,1	114,3 <sup>1)</sup>	117,8	120,4
6. osuus liikevaihdosta, %	29,8	39,0	43,2 <sup>1)</sup>	47,5	51,9
7. Operatiivinen tulos, M€	101,6	111,5 <sup>2)</sup>	111,9 <sup>1)</sup> <sup>2)</sup>	75,4	74,0
<b>Taseen tunnusluvut</b>					
8. Oma pääoma, M€	1 411,5	1 409,3	1 447,7 <sup>1)</sup>	1 281,1	1 200,8
9. Velat, M€	2 037,7	2 062,5	2 074,1 <sup>1)</sup>	2 106,2	1 885,7
10. Korolliset rahoitusvelat, M€	1 731,2	1 788,8	1 736,2	1 754,8	1 572,6
11. Korolliset nettorahoitusvelat, M€	1 710,8	1 770,0	1 706,1	1 728,4	1 545,6
<b>Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut</b>					
12. Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	5,5	7,9 <sup>1)</sup>	7,7	7,9



13.	Oman pääoman tuotto, %	5,2	7,2	8,2 <sup>1)</sup>	9,5	10,4
14.	Omavaraisuusaste, %	41,0	40,7	41,2 <sup>1)</sup>	37,9	39,0
15.	Velkaantumisaste, %	122,6	126,9	119,9 <sup>1)</sup>	137,0	131,0
16.	Nettovelkaantumisaste, %	121,2	125,6	117,9 <sup>1)</sup>	134,9	128,7
<b>Muut tunnusluvut</b>						
17.	Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	185,1	54,8	147,8	269,9	83,1
18.	osuus liikevaihdosta, %	75,1	20,7	55,9	108,7	35,8

<sup>1)</sup> Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

<sup>2)</sup> Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA-tunnuslukujen laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta. Vuoden 2012 tunnuslukuja on oikaistu muutoksen johdosta. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

## Osakekohtaiset tunnusluvut

Osakekohtaiset tunnusluvut	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
19. Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,24	0,34	0,37 <sup>2)</sup>	0,39	0,40
20. Osakekohtainen oma pääoma, €	4,65	4,64	4,45 <sup>2)</sup>	4,06	3,86
21. Osakekohtainen osinko, €	0,19 <sup>1)</sup>	0,18	0,17	0,16	0,15
22. Osinko tuloksesta, %	78,60 <sup>1)</sup>	53,49	45,86 <sup>2)</sup>	41,15	37,12
23. Efektiivinen osinkotuotto, %	5,25 <sup>1)</sup>	5,26	4,72	5,13	3,87
24. P/E luku (hinta/voittosuhte)	14,98	10,16	9,71 <sup>2)</sup>	8,02	9,60
25. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	3,25/4,10	3,32/4,42	2,72/3,75	2,64/4,17	2,42/3,88
26. Osakkeen keskimurssi, €	3,68	3,75	3,17	3,39	3,07
27. Osakkeen päätöskurssi, €	3,62	3,42	3,60	3,12	3,88
28. Osakekannan markkina-arvo, M€	1 024,7	968,1	1 019,1	883,2	1 077,0
29. Osakkeiden vaihto, milj.kpl	73,4	96,8	115,2	141,9	136,8
30. Osakkeiden vaihto (%)	25,9	34,2	40,7	50,4	49,3
31. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	283,1	283,1	283,1	281,3	277,6
32. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä vuoden lopussa, milj.kpl	283,1	283,1	283,1	283,1	277,6
33. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,36	0,39	0,40	0,27	0,27
34. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37 <sup>3)</sup>	0,40	0,40	0,37	0,37

<sup>1)</sup> Hallituksen esitys

<sup>2)</sup> Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

<sup>3)</sup> Operatiiviseen kassavirtaan sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

## EPRA-tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
35. EPRA Earnings (operatiivinen tulos) <sup>1, 2</sup> , M€	101,6	111,5	111,9	75,4	74,0
36. EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake <sup>1, 2</sup> , €	0,36	0,39	0,40	0,27	0,27
37. EPRA NAV (nettovarallisuus) <sup>1, 2</sup> , M€	1 542,1	1 497,8	1 472,5	1 369,5	1 274,5
38. EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake <sup>1, 2</sup> , €	5,45	5,29	5,20	4,84	4,59
39. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus) <sup>1, 2</sup> , M€	1 271,5	1 278,1	1 227,7	1 132,1	1 078,6
40. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake <sup>1, 2</sup> , €	4,49	4,52	4,34	4,00	3,89
41. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	5,18	5,84	6,61	6,39	6,37
42. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	5,19	5,84	6,63	6,40	6,38
43. EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	13,0	12,1	11,9	11,8	12,0
44. EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) %	17,26	16,27			
45. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) %	11,96	11,37			

<sup>1)</sup> Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta.

<sup>2)</sup> Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA-tunnuslukujen laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta. Vuoden 2012 tunnuslukuja on oikaistu muutoksen johdosta. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

### EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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. Lisäksi operatiiviseen tulokseen sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA Earnings-tunnusluvun laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta ja sen takia alla on esitetty EPRA Earnings kahdella tavalla laskettuna. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€, uusi esittämistapa	31.12.2014	31.12.2013
<b>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</b>	<b>73,6</b>	103,1
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	11,6	24,9
-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,6	-0,8
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	-2,0	0,0
+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	0,0
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	7,6	0,9
+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	11,6	-16,6
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>101,6</b>	111,5
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,36</b>	0,39
<b>Yhtiökohtaiset oikaisut:</b>		
(a) Operatiiviset laskennalliset verot	7,1	2,9
<b>Oikaistu operatiivinen tulos</b>	<b>108,7</b>	114,4
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</b>	<b>0,38</b>	0,40

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€, vanha esittämistapa	31.12.2014	31.12.2013
<b>Nettotuotot</b>	<b>176,0</b>	190,9
+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,5	10,7
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-22,1	-23,2
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,1	-1,4
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>161,6</b>	177,1
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-51,1	-58,9
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-1,8	-3,8
- Operatiiviset laskennalliset verot	-7,1	-2,9
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>101,6</b>	111,5
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,36</b>	0,39
<b>Yhtiökohtaiset oikaisut:</b>		
(a) Operatiiviset laskennalliset verot	7,1	2,9
<b>Oikaistu operatiivinen tulos</b>	<b>108,7</b>	114,4
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</b>	<b>0,38</b>	0,40
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus), M€</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 409,7	1 407,5
- Muun oman pääoman rahasto	-94,0	-94,0
-/+ (iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	46,7	17,2
+ (v.a) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	194,2	181,7
- (v.b) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo	-14,5	-14,5
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus), M€</b>	<b>1 542,1</b>	1 497,8
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €</b>	<b>5,45</b>	5,29
<b>EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus), M€</b>	<b>1 542,1</b>	1 497,8
+/- (i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-46,7	-17,2
-/+ (ii) Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-29,6	-20,8
+ (iii) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	-194,2	-181,7
<b>EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€</b>	<b>1 271,5</b>	1 278,1
<b>EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €</b>	<b>4,49</b>	4,52

#### EPRA NIY ja "topped-up" NIY

EPRA:n suosituksen mukainen lähtötuotot, NIY ja "topped-up" NIY, kuvaavat tilinpäätöshetkellä tuottavalle sijoituskiinteistöomaisuudelle saatavaa vuotuista nettotuottoa.

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto on tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto oikaistuna tiedossa olevien vuokrankorotusten vaikutuksella tulevan vuoden tuottoon vähennettynä vastaavien kohteiden tulevan 12 kk ennustetuilla ylläpitokuluilla.

Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto on vuotuinen laskennallinen vuokratuotto lisätyn tulevan vuoden porrastetuilla vuokrilla ja mahdollisten vuokravapaakuukausien annualisoidulla vaikutuksella.

M€		31.12.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt		3 142,2	3 253,3
- Kehityshankkeet		-169,7	-148,6
Valmis kiinteistökanta		2 972,5	3 104,7
+ Arvioidut ostajan kulut		47,6	49,7
<b>Sijoituskiinteistöjen oikaistu arvo</b>	B	<b>3 020,1</b>	3 154,4
Vuotuinen laskennallinen nettotuotto	A	156,5	184,4
Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kuukaudet yms.		0,2	0,0
<b>Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto</b>	C	<b>156,7</b>	184,3
EPRA NIY	A/B	5,18 %	5,84 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,19 %	5,84 %

## EPRA COST RATIO-tunnusluvut

M€		31.12.2014	31.12.2013
<b>Sisältää:</b>			
i	Hallinnon/ylläpidon ja liiketoiminnan muut kulut IFRS tuloslaskelmassa	97,1	102,0
ii	Käyttökorvaukset	-5,5	-6,2
iii	Hallintopalkkioilla katetut kulut	-2,2	-4,1
iv	Muut kuluja kattavat liiketoiminnan tuotot	0,0	0,0
v	Osuus yhteisyritysten kuluista	0,0	0,0
<b>Vähennetään (mikäli sisältyy yllä olevaan)</b>			
vi	Poistot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0
vii	Maanvuokrat	-4,3	-4,2
viii	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-54,1	-56,1
<b>EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)</b>		<b>31,1</b>	31,5
ix	Vajaakäytön kustannukset	-9,6	-9,5
<b>EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)</b>		<b>21,5</b>	22,0
x	Vuokratuotot ilman maanvuokria	234,3	249,7
xi	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-54,1	-56,1
xii	Osuus yhteisyrityksistä	0,0	0,0
<b>Vuokratuotto (C)</b>		<b>180,2</b>	193,6
<b>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)</b>		<b>17,26 %</b>	16,27 %
<b>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)</b>		<b>11,96 %</b>	11,37 %

Laskelmassa se osa kiinteistön ylläpitokuluista, jota ei laskuteta erikseen vuokralaisilta (ns. "lämmin" vuokra), on vähennetty vuokrattujen tilojen osalta kokonaisuudessaan. Tämä siksi, että sopimusvuokralla katetaan vuokratuilloille jyvitetty kiinteistön ylläpitokulut.

Kiinteistön ylläpitokuluista on jaettu erilliselle riville (ii) vuokralaiselta erikseen laskutettavat käyttökorvaukset.

Mitään yleiskuluja ei ole aktivoitu.

Spondan periaatteena on, ettei yleiskuluja eikä ylläpidon ja liiketoiminnan muita kuluja aktivoida.

## EPRA BPR lisätietoja

EPRA vertailukelpoinen vuokratuottojen kehitys (like-for-like net rental growth)	31.12.2014 päättyvä tilikausi, M€						31.12.2013 päättyvä tilikausi, M€					
	2 v omis- tetut	Ostot	Myynnit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus <sup>1)</sup>	Yhteensä	2 v omis- tetut	Ostot	Myynnit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus <sup>1)</sup>	Yhteensä
Toimistokiinteistöt	94,2	2,1	0,8	6,3	0,0	103,3	97,1	0,2	1,8	6,6	0,0	105,7
Kauppakeskukset	34,0	0,0	0,0	0,3	0,0	34,3	32,9	0,0	0,0	0,3	0,0	33,2
Logistiikka	7,9	-0,1	11,2	-0,2	0,0	18,9	8,9	0,0	16,9	0,1	0,0	25,9
Venäjä	18,0	0,0	0,0	-0,1	-1,9	15,8	20,1	0,0	0,5	-0,2	1,3	21,8
<b>Täsmäytys</b>						0,0						0,0
<b>Yhteensä yllä</b>						172,4						186,6
Segmentti Kiinteistökehitys						-1,0						-1,0
Segmentti Rahastot						4,6						5,2
Muu ero						0,0						0,0
<b>Sponda konserni tuloslaskelmassa</b>						<b>176,0</b>						<b>190,9</b>

<sup>1)</sup> Kiinteällä kurssilla, vertailukauden päätöskurssi

### Laskenta tehty kiinteistötasolla

Ostot Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia ostettu raportointi- tai vertailukauden aikana

Myynnit Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia myyty raportointi- tai vertailukauden aikana

Kehitys ja muut Kiinteistöt, joissa tehty kehitys- tai ajanmukaistamisinvestointeja siinä laajuudessa, että vertailukelpoisuus edellisen vuoden nettotuottoihin kärsii.

Sisältää myös segmenttien väliset siirrot ja muut mahdolliset vertailua haittaavat tapahtumat

Valuuttakurssien muutos Laskettu ruplat euroiksi vertailukauden päättymispäivän kurssia hyväksikäyttäen.

## EPRA BPR like-for-like

### 31.12.2014 päättyvä tilikausi, M€

Like-for-like nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus	M€		Vertailukelpoiset sijoituskiinteistöt, M€
	M€	%	
Toimistokiinteistöt	-2,9	-3,0 %	1 538,9
Kauppakeskukset	1,0	3,2 %	751,2
Logistiikka	-1,0	-11,3 %	194,8
Venäjä	-2,2	-10,7 %	209,7
<b>Arvostustietoa</b>			
Toimistokiinteistöt	1 853,5	18,5	5,39
Kauppakeskukset	726,0	3,8	4,73
Logistiikka	205,1	-6,0	4,07

Kiinteistökehitys	133,1	3,6	N/A
Venäjä	224,4	-23,8	5,98
<b>Yhteensä</b>	<b>3 142,1</b>	<b>-3,9</b>	<b>5,18</b>

**Täsmäytys**

Yhteensä yllä	3 142,1
Muu ero	0,0
<b>Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>3 142,1</b>

Vuokraustietoa	Liikevaihto, M€	Nettotuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkinavuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaa-käyttö, %	Vuokrataso, €/m <sup>2</sup>
Toimistokiinteistöt	141,8	103,0	766 500	136,8	12,8	11,53	18,6
Kauppakeskukset	45,8	35,2	151 000	45,6	4,3	8,82	27,8
Logistiikka	30,8	18,9	248 500	15,6	2,0	35,07	9,4
Kiinteistökehitys	1,2	-1,0	32 000	0,4	N/A	N/A	N/A
Venäjä	22,2	15,8	44 500	18,0	2,0	9,64	47,6
<b>Yhteensä</b>	<b>241,8</b>	<b>171,9</b>	<b>1 242 500</b>	<b>216,4</b>	<b>21,1</b>	<b>12,96</b>	<b>19,7</b>

**Täsmäytys**

Yhteensä yllä	241,8	171,9
Rahastot	4,9	4,1
Muu ero	0,0	0,0
<b>Konsernin tuloslaskelma yhteensä</b>	<b>246,7</b>	<b>176</b>

**31.12.2013 päättyvä tilikausi, M€**

Like-for-like nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailukelpoiset sijoituskiinteistöt, M€
Toimistokiinteistöt	0,5	0,5 %	1 442,2
Kauppakeskukset	-0,1	-0,5 %	401,4
Logistiikka	-1,6	-6,3 %	409,7
Venäjä	0,2	1,1 %	197,3
Arvostustietoa	Sijoituskiinteistöt, M€	Arvonmuutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimistokiinteistöt	1 729,4	4,2	6,24
Kauppakeskukset	741,3	1,9	4,44
Logistiikka	426,5	-7,8	5,52
Kiinteistökehitys	108,2	-1,4	N/A
Venäjä	247,8	-13,1	8,01
<b>Yhteensä</b>	<b>3 253,2</b>	<b>-16,1</b>	<b>5,85</b>

## Täsmäytys

Yhteensä yllä	3 253,2
Muu ero	0,1
<b>Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>3 253,3</b>

Vuokraustietoa	Liikevaihto, M€	Nettotuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkinavuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaa-käyttö, %	Vuokrataso, €/m <sup>2</sup>
Toimistokiinteistöt	145,0	105,7	755 800	145,2	11,4	9,89	18,4
Kauppakeskukset	43,9	33,2	157 500	43,2	4,1	11,02	26,3
Logistiikka	38,7	25,9	477 500	36,0	3,8	24,77	9,3
Kiinteistökehitys	1,2	-0,9	28 000	0,5	N/A	N/A	N/A
Venäjä	28,6	21,8	44 500	26,4	2,1	4,05	50,4
<b>Yhteensä</b>	<b>257,4</b>	<b>185,7</b>	<b>1 463 300</b>	<b>251,3</b>	<b>21,4</b>	<b>12,08</b>	<b>17,7</b>

## Täsmäytys

Yhteensä yllä	257,4	185,7
Rahastot	6,8	5,2
Muu ero	0,0	0,0
<b>Konsernin tuloslaskelma yhteensä</b>	<b>264,3</b>	<b>190,9</b>

## EPRA BPR Kiinteistöinvestoinnit

Kiinteistöinvestoinnit, M€	31.12.14	31.12.13
Hankinnat	65,0	3,1
Kiinteistökehitys	21,1	4,7
Like-for-like portfolio	42,9	31,9
Muut*	53,4	13,8
<b>Kiinteistöinvestoinnit, M€</b>	<b>182,4</b>	<b>53,5</b>

\*) sisältää aktivoituja vieraan pääoman menoja 0,3 milj. euroa (2013: 0,3 milj. euroa)

## Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat

### Tuloslaskelman tunnusluvut

$$3. \text{ Liikevoitto/ -tappioprosentti} = 100 \times \frac{\text{Liikevoitto/ -tappio}}{\text{Liikevaihto}}$$

$$6. \text{ Voitto/ tappioprosentti} = 100 \times \frac{\text{Voitto/ tappio}}{\text{Liikevaihto}}$$

$$7. \text{ Operatiivinen tulos, M€} = \text{kts. kohta EPRA Earnings (operatiivinen tulos)}$$

### Taseen tunnusluvut

$$11. \text{ Korolliset nettorahoitusvelat, M€} = \text{Korolliset rahoitusvelat - rahoitusvarat}$$

### Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut

$$12. \text{ Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = 100 \times \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Oma pääoma + korolliset rahoitusvelat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$$

$$13. \text{ Oman pääoman tuotto, \%} = 100 \times \frac{\text{Voitto/tappio}}{\text{Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$$

$$14. \text{ Omavaraisuusaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

$$15. \text{ Velkaantumisaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Korolliset rahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$$

$$16. \text{ Nettovelkaantumisaste, \%} = 100 \times \frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$$

### Osakekohtaiset tunnusluvut

$$19. \text{ Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

$$20. \text{ Osakekohtainen oma pääoma, €} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

$$22. \text{ Osinko tuloksesta, \%} = 100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

$$23. \text{ Efektiivinen osinkotuotto, \%} = 100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}}$$

$$24. \text{ P/E luku (hintavoittosuhte)} = \frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

$$26. \text{ Osakkeen keskiarvo, €} = \text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}$$



		Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä
28.	Osakekannan markkina-arvo, M€	= Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä x tilikauden päätöskurssi
33.	Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	= kts. kohta EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake
34.	Operatiivinen kassavirta/osake, €	= Liikevoitto
		-/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
		+ Liikearvon arvonalentuminen
		+ Hallinnon poistot
		+/- Varausten muutokset
		+/- Etuuspohjaiset eläkekulut
		- Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut
		- Kassavirtavaikuttiset verot
		+/- Osakkuusyriyten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot
		Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

## Konsernin tuloslaskelma

M€	Liite			1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto	1	2	3		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset				241,4	257,2
Korkotuotot rahoitusleasingisopimuksista				0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot				4,9	6,8
				<b>246,7</b>	<b>264,3</b>
Kulut					
Ylläpitokulut			4	-69,8	-71,8
Rahastojen välittömät kulut				-0,8	-1,6
				<b>-70,6</b>	<b>-73,4</b>
<b>Nettotuotot</b>				<b>176,0</b>	<b>190,9</b>
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot			5	0,6	0,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta			14	-0,2	-14,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot			23	2,0	0,0
Myynnin ja markkinoinnin kulut				-2,2	-2,2
Hallinnon kulut	8	9	10	-19,9	-21,0
Osuus osakkuusyriyten tuloksesta			17	-3,5	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot			6	0,3	0,6
Liiketoiminnan muut kulut			7	-1,5	-2,0
<b>Liikevoitto</b>				<b>151,7</b>	<b>153,0</b>

Rahoitustuotot	11	18,2	23,3
Rahoituskulut	11	-74,1	-83,1
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>-55,9</b>	<b>-59,8</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>95,7</b>	<b>93,2</b>
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot		-1,8	-3,8
Laskennalliset verot		-20,4	-22,5
Laskennallisten verojen verokantamuutos		0,0	36,3
<b>Tuloverot yhteensä</b>	12	<b>-22,2</b>	<b>9,9</b>
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>73,6</b>	<b>103,1</b>
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		73,6	103,1
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>73,6</b>	<b>103,1</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	13	0,24	0,34
Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	13	283,1	283,1

## Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Tilikauden voitto		73,6	103,1
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi			
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		-0,2	-0,1
Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	12	0,0	0,0
Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto		0,0	0,0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä		-0,1	0,0
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä		-1,4	0,0
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-15,6	16,0
Muuntoerot		-3,3	-1,0
Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	12	5,2	-4,5
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä		-15,1	10,5
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-15,3</b>	<b>10,4</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>58,3</b>	<b>113,5</b>

Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	58,3	113,5
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0

## Konsernitase

M€	Liite	31.12.2014	31.12.2013
<b>Varat</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	14	3 142,1	3 253,3
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	15	18,6	88,3
Osuudet osakkuusyrietyksissä	17	171,6	0,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	16	13,2	12,5
Liikearvo	18	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	19	2,9	1,5
Rahoitusleasingosaamiset	20	2,7	2,7
Pitkäaikaiset saamiset	21 32.1	2,2	11,1
Laskennalliset verosaamiset	22	25,1	27,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 393,0	3 411,4
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	23	7,8	7,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24 32.1	28,0	33,7
Rahavarat	25 32.1	20,3	18,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä		56,2	60,3
<b>Varat yhteensä</b>		<b>3 449,2</b>	<b>3 471,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,5	159,5
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		433,8	433,8
Käyvän arvon rahasto		-35,1	-21,5
Uudelleenarvostusrahasto		0,7	0,7
Muun oman pääoman rahasto		94,0	94,0
Muuntoerot		0,4	1,9
Kertyneet voittovarot		645,5	628,1
		1 409,7	1 407,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,8	1,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	26 27	<b>1 411,5</b>	<b>1 409,3</b>

Velat					
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		22	194,5	182,1	
Varaukset		33	1,1	0,0	
Rahoitusvelat	28	32	1 169,5	1 505,5	
Muut velat		32.1	48,6	27,2	
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>			<b>1 413,6</b>	<b>1 714,8</b>	
Lyhytaikaiset velat					
Rahoitusvelat		30	32	561,7	283,3
Ostovelat ja muut velat		31	32.1	62,4	64,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>			<b>624,1</b>	<b>347,6</b>	
<b>Velat yhteensä</b>			<b>2 037,7</b>	<b>2 062,5</b>	
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>			<b>3 449,2</b>	<b>3 471,7</b>	

## Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden tulos		73,6	103,1
Oikaisut	1	87,0	74,1
Käyttöpääoman muutokset	2	7,6	-3,9
Maksetut korot		-51,0	-59,5
Saadut korot		0,8	0,9
Muut rahoituserät		-2,5	-4,3
Saadut osingot		0,0	0,0
Maksetut/saadut verot		-1,9	-3,8
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>113,5</b>	<b>106,5</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-94,1	-50,9
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-5,4	-13,6
Investoinnit osuuksiin osakkuusyrityksissä		-47,7	-
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-2,7	-1,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4	105,8	38,2
Kiinteistörahastojen myynnit		77,3	-
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		-	0,0
Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista		0,4	-
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>33,5</b>	<b>-27,4</b>

Rahoituksen rahavirrat		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	265,3	403,9
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto	-	-92,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-341,0	-345,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-8,4	7,4
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	-6,4	-14,5
Maksetut osingot	-51,0	-48,1
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-141,5</b>	<b>-90,1</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>5,6</b>	<b>-11,0</b>
Rahavarat tilikauden alussa	18,8	30,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-4,0	-0,2
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>20,3</b>	<b>18,8</b>

Rahavirtalaskelman liitetiedot	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
<b>1. Oikaisut tilikauden tulokseen</b>		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-0,6	-0,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	5,7	24,9
Rahoitustuotot ja -kulut	55,9	59,8
Tuloverot	22,2	-9,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	3,5	-
Muut oikaisut	0,3	0,1
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>87,0</b>	<b>74,1</b>
<b>2. Käyttöpääoman muutokset</b>		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	0,3	7,9
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	0,0	-
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	7,3	-11,8
Varausten muutos	0,0	-
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>7,6</b>	<b>-3,9</b>
<b>3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin</b>		
Tytäryritysten hankinta		
Yhtiöiden hankintameno	29,0	-
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-0,6	-
<b>Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä</b>	<b>28,4</b>	<b>-</b>
Hankitut kiinteistöt	0,0	3,1
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	65,7	47,8
<b>Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä</b>	<b>94,1</b>	<b>50,9</b>

Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot

Nettokäyttöpääoma	-0,9	-
Pitkäaikaiset varat	65,0	-
Korolliset velat	-35,8	-
<b>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</b>	<b>28,4</b>	<b>-</b>

**4. Sijoituskiinteistöjen myynnit**

Tytäryritysten myynnit		
Tytäryritysten myynnit	105,8	30,7
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	0,0	-0,6
<b>Tytäryritysten myynnit yhteensä</b>	<b>105,8</b>	<b>30,1</b>
Muut sijoituskiinteistöjen myynnit	-	8,1
<b>Sijoituskiinteistöjen myynnit yhteensä</b>	<b>105,8</b>	<b>38,2</b>

Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo

Nettokäyttöpääoma	-2,9	-0,2
Sijoituskiinteistöt	236,6	29,9
Siirto osakkuusyhtiöosakkeisiin (fuusio)	-128,5	-
Myyntivoitto/-tappio	0,6	0,4
<b>Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</b>	<b>105,8</b>	<b>30,1</b>

*Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista*

M€	Liite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>		<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>-32,3</b>	<b>0,6</b>	<b>186,1</b>	<b>2,3</b>	<b>585,0</b>	<b>1 445,9</b>	<b>1,7</b>	<b>1 447,7</b>
<b>Laaja tulos</b>												
Tilikauden tulos									103,1	103,1	0,0	103,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)												
Etuuspoijaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	29								0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaukset	12				10,8					10,8		10,8
Muuntoerot	12							-0,4		-0,4		-0,4
Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto						0,0				0,0		0,0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>					<b>10,8</b>	<b>0,0</b>		<b>-0,4</b>	<b>103,0</b>	<b>113,5</b>	<b>0,0</b>	<b>113,5</b>

Liiketoimet omistajien kanssa													
Osingonjako	26	27							-48,1	-48,1	-48,1		
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>									-48,1	-48,1	-48,1		
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto	26	32				-92,1			-0,7	-92,8	-92,8		
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	27	34							-11,0	-11,0	-11,0		
Muutos									-0,1	-0,1	0,0		
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>			<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>-21,5</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>1,9</b>	<b>628,1</b>	<b>1 407,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1 409,3</b>
M€	Liite	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen-arvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muunto-erot	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä	Määräys-vallatto-mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä	
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>		<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>-21,5</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>1,9</b>	<b>628,1</b>	<b>1 407,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1 409,3</b>	
Laaja tulos													
Tilikauden tulos									73,6	73,6	0,0	73,6	
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)													
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	29								-0,1	-0,1		-0,1	
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä	17				-1,1					-1,1		-1,1	
Rahavirran suojaukset	12				-12,5					-12,5		-12,5	
Muuntoerot	12							-1,5		-1,5		-1,5	
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>					<b>-13,6</b>			<b>-1,5</b>	<b>73,4</b>	<b>58,3</b>	<b>0,0</b>	<b>58,3</b>	
Liiketoimet omistajien kanssa													
Osingonjako	26	27							-51,0	-51,0	-51,0		
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>									-51,0	-51,0	-51,0		
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	27	34							-5,1	-5,1	-5,1		
Muutos									0,0	0,0	0,0		
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>			<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>-35,1</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>0,4</b>	<b>645,5</b>	<b>1 409,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1 411,5</b>

# Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

## Konsernin perustiedot

Sponda Oyj ("yhtiö") yhdessä liitetiedossa 38 esiteltävien tytäryritysten ja muiden konsernitilinpäätökseen yhdisteltävien yksikköjen kanssa (yhdessä "konserni" tai "Sponda") on johtava kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa.

Yhtiö on 23.10.1991 perustettu Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, jonka tunnus on 0866692-3. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki. Yhtiön osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin arvopaperipörssin päälistalla (NASDAQ OMX Helsinki).

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 5.2.2015 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Sponda Oyj:stä, Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki sekä internet-osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi).

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa sovellettaviksi hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2014 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Lisäksi Sponda noudattaa The European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa ja se esitetään miljoonina euroina pyöristäen luvut lähimpään 0,1 miljoonaan euroon. Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, sijoituksia kiinteistörahastoihin sekä johdannaispimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen keskeisten kirjanpidollisten arvioiden tekemistä. Lisäksi johdon on käytettävä harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Arvioiden ja oletusten käyttöä kuvataan tarkemmin kohdassa "Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut".

### Toiminnan jatkuvuus

Konsernin tilinpäätös tilikaudelta 2014 on laadittu perustuen toiminnan jatkuvuuteen, kun otetaan huomioon jokseenkin mahdolliset muutokset konsernin toimintaympäristössä. Konsernissa tehdyt ennusteet ja arviot, joissa on otettu huomioon nykyinen maksuvalmiusasema, osoittavat, että konsernilla on riittävät taloudelliset resurssit pystyä jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

## Muutokset tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa ja esitettävissä liitetiedoissa

### Käyttöön otetut uudet standardit ja standardien muutokset päättyneellä tilikaudella

Konsernissa on sovellettu seuraavia uudistettuja tai muutettuja standardeja 1.1.2014 alkaen.

- IFRS 10 Konsernitilinpäätös ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava EU:ssa 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Olemassa olevien periaatteiden mukaisesti IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko yhteisö yhdistellä



konsernitilinpäätökseen. Lisäksi standardissa annetaan lisäohjeistusta määräysvallan määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. Uudella standardilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen. Uudistetulla standardilla ei ole ollut olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.

- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava EU:ssa 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 11 painottaa yhteisjärjestelyjen kirjanpitokäsittelyssä niistä seuraavia oikeuksia ja velvoitteita ennemmin kuin niiden oikeudellista muotoa. Yhteisjärjestelyjä on kahden tyyppisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisyritykset. Yhteisyritysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa yhtä menetelmää, pääomaosuusmenetelmää, eikä aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihtoehto ole enää sallittu. Uudella standardilla ei ole ollut olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuiksista muissa yhteisöissä ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava EU:ssa 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 12 kokoaa yhteen tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevat vaatimukset, jotka liittyvät erilaisiin osuuksiin muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyhtiöt, yhteisjärjestelyt, strukturoidut yhteisöt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Johto on arvioinut näiden standardien ja tulkintojen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Uudella standardilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen. IFRS 12 on laajentanut jonkin verran konsernitilinpäätöksen liitetietoja.
- IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu 2011) (sovellettava EU:ssa 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 11:n julkaisemisen seurauksena uudistettu standardi sisältää vaatimukset sekä osakkuus- että yhteisyritysten kirjanpitokäsittelystä pääomaosuusmenetelmällä. Uudistetulla standardilla ei ole ollut olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 32:een Rahoitusinstrumentit: esittämistapa (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset selventävät taseen rahoitusvarojen ja -velkojen nettomääräistä esittämistä koskevan sääntelyn vaatimuksia ja antavat lisää aihetta koskevaa soveltamisohjeistusta. Muutoksilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 36:een Omaisuuserien arvon alentuminen (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutosten tarkoituksena on selkeyttää, että tilinpäätöksessä omaisuuserien kerrytettävissä olevasta rahamäärästä esitettävien tietojen soveltamisala rajoittuu arvoltaan alentuneisiin omaisuuseriin, mikäli kyseinen summa perustuu käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Muutetulla standardilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 39:ään Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IAS 39:ään on lisätty poikkeussäännös, jonka perusteella suojaussuhteen ei katsota päättyvän tietyissä olosuhteissa, kun suojausinstrumentiksi määritetty johdannaisinstrumentti uudistetaan yhdeltä vastapuolelta keskusvastapuolelle säädösten tai määräysten seurauksena. Näillä muutoksilla ei ole ollut vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.

### Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

Sponda ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Standardit tulevat voimaan vuonna 2015 tai sitä myöhemmin.

\* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2014.

- IFRIC 21 Julkiset maksut (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla; EU:ssa viimeistään sen ensimmäisen tilikauden alusta, joka alkaa 17.6.2014 tai sen jälkeen): Tulkinta tarkentaa julkisten maksujen kirjanpitokäsittelyä. Julkisesta maksusta johtuva velka on kirjattava silloin, kun lainsäädännössä määritelty, maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. IFRIC 21:nsoveltamisalan ulkopuolelle jäävät tuloverot, sakot tai muut rangaistusmaksut sekä sellaiset maksut, jotka kuuluvat muiden IFRS-standardien soveltamisalaan. Tulkinnalla ei ole olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 19:ään Työsuhde-etuudet - Defined Benefit Plans: Employee Contributions\* (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on selvennetty kirjanpitokäsittelyä, kun etuusperusteisissa järjestelyissä edellytetään työntekijöiden tai kolmansien osapuolien maksuja järjestelyyn. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs), muutoskokoelmat 2011-2013 sekä 2010-2012\*, joulukuu 2013) (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat neljää (2011-2013) ja seitsemää (2010-2012) standardia. Johto on käynyt muutokset läpi ja todennut, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Muutos IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen: Disclosure Initiative\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla on tarkoitus rohkaista yhteisöjä käyttämään harkintaa tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja määrittäessään. Muutoksilla selvennetään esimerkiksi olennaisuuden käsitteen soveltamista ja harkinnan käyttöä tilinpäätöksen liitetietojen järjestyksen ja paikan määrittämisessä.

- Muutokset IAS 16:een Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 38:aan Aineettomat hyödykkeet - Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla selvennetään IAS 16:ta ja IAS 38:aa. Tuotoperusteisia poistomenetelmiä ei voida soveltaa aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin ja vain harvoin aineettomiin hyödykkeisiin. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 16:een Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 41:ään Maatalous - Bearer Plants\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutetut standardit edellyttävät, että tuottavan kasvin määritelmän täyttävät biologiset hyödykkeet käsitellään kirjanpidossa IAS 16:n soveltamisalaan kuuluvina aineellisina käyttöomaisuushyödykkeinä IAS 41:n soveltamisen sijaan. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 10:een Konsernitilinpäätös ja IAS 28:aan Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin - Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset koskevat IFRS 10:n sekä IAS 28:n vaatimusten välistä ristiriitaa, joka liittyy sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välisiin omaisuserien myynteihin tai luovutuksiin. Voitto tai tappio kirjataan täysimääräisesti, kun transaktioon sisältyy liiketoimen hankinta, riippumatta siitä onko se tytäryrityksessä vai ei. Voitto tai tappio kirjataan osittain, kun transaktioon sisältyy omaisuseriä jotka eivät muodosta liiketoimintaa, vaikka nämä varat olisivat tytäryrityksessä. Muutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 10:een Konsernitilinpäätös, IFRS 12:een Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuiksista muissa yhteisöissä ja IAS 28:aan Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin - Investment Entities: Applying the Consolidation Exception\* (Muutoksia saadaan soveltaa välittömästi; sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Kapea-alaiset muutokset IFRS 10:een, IFRS 12:een ja IAS 28 selkiyttävät sijoittajayhteisöjen kirjanpitoa koskevia vaatimuksia. Muutokset myös tarjoavat tietyissä olosuhteissa helpotuksia, jotka alentavat standardin soveltamisesta aiheutuvia menoja.
- Muutokset IFRS 11:een Yhteisjärjestelyt - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on annettu uutta ohjeistusta IFRS 11:een siitä, miten kirjanpidossa käsitellään yhteisessä toiminnossa olevan osuuden hankintaa, kun yhteinen toiminto muodostaa liiketoiminnan. Tällöin on sovellettava liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyä. Muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 27:ään Erillistilinpäätös – Equity Method in Separate Financial Statements\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardimuutosten myötä yhteisöjen on mahdollista käsitellä tytär-, yhteis- ja osakkuusyrityksiin tehdyt sijoitukset erillistilinpäätöksissään pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- Uusi IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 14 on ensimmäinen IFRS-standardi, jossa annetaan ohjeistusta hintasääntelyn vaikutusten kirjanpitokäsittelyyn. Se on väliaikaiseksi tarkoitettu standardi, joka koskee IFRS-tilinpäätöksen ensilaatijoita. Ensilaatijoiden on mahdollista jatkaa hintasääntelyihin toimintoihin liittyvien aiempien kirjanpitokäytäntöjen soveltamista sillä aikaa kun IASB kehittää lopullisen tätä osa-aluetta käsittelevän standardin. IFRS 14:n soveltaminen ei ole pakollista. Uudella standardilla ei ole vaikutus konsernin tilinpäätökseen.
- IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs), muutoskokoelma 2012–2014\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat neljää standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.
- Uusi IFRS 15 Myyntituotot asiakkasopimuksista\* (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 15 luo kattavan viitekehyksen sen määrittämiseksi, voidaanko myyntituottoja tulouttaa, kuinka paljon ja milloin. IFRS 15 korvaa voimassaolevan tuloutusta koskevan ohjeistuksen, mm. IAS 18:n Tuotot, IAS 11:n Pitkäaikaishankkeet sekä IFRIC 13:n Kanta-asiakasohjelmat. IFRS 15:n mukaan yhteisön on kirjattava myyntituotot sellaisena rahamääränä, joka kuvastaa vastiketta, johon yhteisö odottaa olevansa oikeutettu kyseisiin tavaroita tai palveluja vastaan. Konsernissa arvioidaan parhaillaan uuden standardin mahdollisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen.
- Uusi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit\* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Konsernissa arvioidaan parhaillaan uuden standardin mahdollisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen.

### Muutos raportoitavien segmenttien rakenteessa ja koostumuksessa

Sponda -konsernin raportoitavia segmenttejä muutetaan vuoden 2015 alusta lukien. Spondan raportoivat segmentit ovat vuoden 2015 alusta:

- Toimistokiinteistöt, joka vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa
- Kauppakeskukset, joka vastaa kauppakeskusten ja liiketilöiden vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa

- Logistiikka, joka vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.
- Kiinteistökehitys, joka vastaa uusien kiinteistöhankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta
- Venäjä, joka vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä
- Uusi Kiinteistösijoitusyhtiö-segmentti, joka muodostuu sijoituksista osakkuusyhtiö Certeumiin sekä sijoituksista First-kiinteistörahastoon ja Russia Invest-kiinteistösijoitusyhtiöön. Vuoden 2014 loppuun saakka sijoitukset Firstiin ja Russia Investiin esitettiin osana Kiinteistörahastot-segmenttiä ja sijoitukset osakkuusyhtiö Certeumiin osana Muut-segmenttiä. Edellisen tilikauden luvut tullaan oikaisemaan vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.
- Muut, johon sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Kiinteistörahastot-segmentti on lopetettu 1.1.2015 alkaen. Sitä ei tulla raportoimaan erikseen vertailukaudelta ja Muut-segmentin edellisen tilikauden luvut tullaan oikaisemaan vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

## Konsolidointiperiaatteet

### Tytäryritykset

Konsernitiilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2014 konsernitiilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt luetellaan liitetiedossa 38.

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Tytäryritykset yhdistellään konsernitiilinpäätökseen kokonaisuudessaan siitä päivästä lukien, jona konserni saa niissä määräysvallan. Yhdisteleminen lopetetaan päivänä, jona määräysvalta lakkaa.

Hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 "Liiketoimintojen yhdistäminen" -standardia silloin, kun kyseessä on liiketoimintojen yhdistäminen. Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, kirjataan omaisuuserien hankintana.

Spondassa yksittäisten sijoituskiinteistöinvestointien luokittelu omaisuuserien hankinnoiksi perustuu näkemykseen, että yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusrannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niitä vastaavia henkilöitä.

Tilikauden aikana luovutettujen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen siihen saakka, jolloin määräysvaltaon lakannut. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistelty konsernitiilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jona määräysvalta on saatu.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitiilinpäätöstä laadittaessa. Tilikauden tuloksen sekä muihin laajan tuloksen eriin kuuluvat erät kohdistetaan emoyhtiön omistajille sekä määräysvallattomille omistajille ja esitetään tuloslaskelman ja muiden laajan tuloksen erien yhteydessä. Määräysvallattomien omistajien osuus esitetään omassa pääomassa erillään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta. Laaja tulos kohdistetaan emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille, vaikka tämä johtaisi siihen, että määräysvallattomien omistajien osuudesta tulisi negatiivinen, ellei määräysvallattomilla omistajilla ole sitovaa velvollisuutta olla kattamatta tappioita sijoituksensa ylittävältä osalta.

### Osakkuusyrietykset ja yhteisjärjestelyt

Osakkuusyrietykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta, eli kun konsernin omistusosuus on yli 20 prosenttia, mutta alle 50 prosenttia tai konsernilla muutoin on huomattava vaikutusvalta, muttei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset yhdistetään konsernitiilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyrietyksien tuloksista on esitetty omana rivinä tuloslaskelmassa. Kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt, myös sellaiset joita omistetaan alle 50 %, käsitellään seuraavaksi kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteiseen sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritykset yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Yhteiset toiminnot yhdistetään konsernitilinpäätökseen riviltä -menetelmällä.

Yhteisyritykset sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan ja joissa konsernin omistusosuus on alle 100 prosenttia, yhdistellään konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan suhteellisella yhdistelyllä IFRS11 "Yhteisjärjestelyt" -standardin mukaisesti yhteisinä toimintoina. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

## Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

Konsernin noudattaman periaatteen mukaan liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa käsitellään kuten liiketoimet emoyrityksen omistajien kanssa. Kun kyseessä on osto määräysvallattomilta omistajilta, maksetun vastikkeen ja tytäryrityksen nettovarallisuudesta hankitun osuuden kirjanpitoarvon välinen erotus kirjataan omaan pääomaan. Myös voitot tai tappiot määräysvallattomille omistajille tapahtuneista myynneistä kirjataan omaan pääomaan.

## Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

### Toimintavaluutta ja esittämismuuttamia

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta ("toimintavaluutta"). Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämismuuttamia.

### Liiketahtumat ja saldot

Ulkomaan rahan määräiset liiketahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Valuuttamääräiset monetaariset saamiset ja velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakurssia.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

### Konserniyritykset

Konsernin esittämismuuttamista poikkeavaa toimintavaluutta käyttävien ulkomaisten konserniyritysten laajojen tuloslaskelmien ja erillisten tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan, mikä aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrityksen myynnin yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappioita.

### Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö, jota konserni pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 "Sijoituskiinteistöt" -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä

markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetken markkinaolosuhteiden vallitessa pääasiallisilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset. Jos luotettavaa markkinaperusteista hintaa ei ole käytettävissä, voidaan arvo määrittää diskontattujen kassavirtojen avulla.

Spondassa valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään yhtiön omana laskentana käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Kassavirrat lasketaan vähintään 10 vuodelle. Laskentakauden nettokassavirrat diskontataan kunkin laskentavuoden puolestavälistä ja päätearvo viimeisen laskentavuoden lopusta tarkasteluhetken diskonttokorolla. Päätearvo saadaan pääomittamalla viimeistä laskentavuotta seuraavan ns. normivuoden nettokassavirta tuottovaatimuksella (Gordon growth -malli). Diskonttokorko määritellään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aikavälin inflaatio-odotus. Tuottovaatimus pohjautuu omaan markkinatietämykseen sekä KTI Kiinteistötieto Oy:n ja muiden markkinainformaation tuottajien julkaisemaan tietoon.

Potentiaaliset bruttotuotot perustuvat voimassa oleviin vuokrasopimuksiin sekä tyhjien tilojen osalta arvioituihin markkinavuokriin. Kiinteistökohtaista potentiaalista bruttotuottoa korjataan vuositasolla laskennallisella pitkän aikavälin vajaakäyttöoletuksella, jossa otetaan huomioon kohteen erityisominaisuudet ja sopimustilanne. Ylläpitokuluihin sekä sopimus- ja markkinavuokriin lasketaan arvioitu inflaatiovaikutus. Spondan vuokrasopimukset on pääosin sidottu elinkustannusindeksiin.

Rakentamattomien tonttien ja sijoituskiinteistöjen hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa käytetään kauppahintamenetelmää.

Ulkopuolinen asiantuntija on auditoinut Spondan sisäisen kiinteistöarviointiprosessin sekä laskentamenetelmät ja raportoinnin. Niiden on todettu täyttävän IFRS:n ja IVS:n (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarviointitavan ns. AKA-kriteerit (Auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden kriteerit). Auditoinnin lisäksi Spondassa tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa kaikkien kiinteistöjen arvon määrityksessä käytetty aineisto ulkopuolisella asiantuntijalla. Näin varmistetaan käytettyjen parametrien ja arvojen perustuminen markkinahavaintoihin.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eräänä.

## Kehitettävät sijoituskiinteistöt

Kehitettävän sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu valmistumisajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoituista vieraan pääoman menoista ja muista menoista. Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset kehityshankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai laajennusosa arvostetaan IAS 40 "Sijoituskiinteistöt" -standardin mukaan käypään arvoon.

Kohteen keskeneräisyydestä aiheutuva riski, jolla tarkoitetaan rakennuskustannuksiin, rakennusaikatauluun ja rahoituskustannuksiin liittyvää riskiä sekä keskeneräisen kohteen potentiaalisen ostajan tuottovaatimusta, otetaan huomioon keskeneräisen hankkeen käypää arvoa määritettäessä jättämällä tulouttamatta kohteesta saatavasta katteesta jäljellä olevaa rakennusaikaa vastaava riskipainotettu osuus. Kaikki muut keskeneräiseen kohteeseen liittyvät riskit, mukaan lukien kohteen vuokraamiseen liittyvät riskit, otetaan huomioon vastaavalla tavalla kuin muiden sijoituskiinteistöjen arvostamisessa.

## Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt" -erässä. Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt". Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että seuraavat edellytykset täyttyvät: myynti on erittäin todennäköinen, sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, johto on sitoutunut myyntiä koskevaan suunnitelmaan ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti. Spondalla ei ollut 31.12.2014 eikä 31.12.2013 myytävänä olevaksi luokiteltuja sijoituskiinteistöjä.

## Sijoitukset kiinteistörahastoihin

Sponda omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Sijoitukset kiinteistörahastoihin sisältävät nämä omistukset. Sijoitukset kiinteistörahastoihin arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelman riville "Tappio/voitto käypään arvoon arvostuksesta".

Ulkopuolinen arvioitsija arvioi kiinteistörahastojen kiinteistöjen käyvät arvot vähintään kerran vuodessa.

Sponda myi osuutensa kiinteistörahastoissa Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III Certeum Oy:lle 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella.

## Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät maa-alueet, omassa käytössä olevat toimistotilat, koneet ja kalusto, muut aineelliset hyödykkeet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat. Ne arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla, mahdollisilla arvonalentumisilla ja lisättyinä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla.

Omassa käytössä olevat toimistotilat, koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin taloudellisena vaikutusaikanaan.

Maa-alueista ei tehdä poistoja. Muiden omaisuuserien hankintameno ja jäännösarvon välinen erotus jaksotetaan tasapoistoina hyödykkeiden arvioidulle taloudelliselle vaikutusajalle seuraavasti:

Omassa käytössä olevat toimistotilat	100 vuotta
Koneet ja kalusto	3-20 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

Omaisuuserien jäännösarvot, taloudelliset vaikutusajat ja poistomenetelmät tarkistetaan jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, ja niitä oikaistaan tarvittaessa kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva arvioturahamäärä, kirjanpitoarvo alennetaan kerrytettävissä olevaa rahamäärää vastaavaksi välittömästi (kohta "Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset").

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot määritetään vertaamalla myyntituloa kirjanpitoarvoon, ja ne merkitään tuloslaskelman erään "Muut liiketoiminnan tappiot(-)/voitot – netto".

## Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan sitä tarkastellaan arvonalentumisen varalta vuosittain tai tätä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat mahdolliseen arvonalentumiseen.

Liiketoimintojen yhdistämisessä hankittu liikearvo kohdistetaan arvonalentumista varteniille rahavirtaa tuottaville yksiköille tai yksikköjen ryhmille, joiden odotetaan saavan synergiahötyjä liiketoiminnan yhdistämisestä.

Mikäli viitteitä arvonalentumisesta on, määritellään kerrytettävissä oleva rahamäärä sille rahavirtaa tuottavalle yksikölle, johon liikearvo kuuluu. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan yksikön kirjanpitoarvoon ja arvonalentuminen kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentuminen kirjataan tulosvaikutteisesti eikä sitä voida myöhemmin peruuttaa. Testausta kuvataan tarkemmin kohdassa "Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut".

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät hankintamenoon kirjattavat ja 3 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmistot.

## Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat myytäväksi tarkoitetut kiinteistökohteet, jotka eivät kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi vastaa yhtiön strategisia tavoitteita. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Nettorealisointiarvot määritellään pääosin kauppa-arvomenetelmää käyttäen. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Spondan vaihto-omaisuuskiinteistöt ovat Kapiteelin oston yhteydessä hankittuja kohteita.

Kun vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään käypään arvoon arvostettavaksi sijoituskiinteistöksi, kiinteistön siirtopäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen ero kirjataan tulosvaikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

## Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkun omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvon arvonalentumistestaus tehdään vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappioita ei peruta missään tilanteessa.

## Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Sponda-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Vastaavasti rahoitusvelat on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin ja jaksotettuun hankintamenoon arvostettaviin rahoitusvelkoihin. Luokittelu riippuu siitä, mihin tarkoitukseen kyseiset rahoitusvarat tai -velat on hankittu. Johto päättää rahoitusvarojen tai -velkojen luokittelusta alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin liittyvät transaktiokulut kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä jolloin konserni sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velkaon lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty tai kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Rahoitusvaroihin kuuluva erä luokitellaan tähän ryhmään, jos se on hankittu pääasiassa lähitulevaisuudessa tapahtuvaa myyntiä varten. Myös johdannaiset ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä, ellei niitä käsitellä IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen" -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. Tähän ryhmään kuuluvat varat luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä olevia ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yritys pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden

päättymispäivästä, jolloin ne luokitellaan pitkäaikaisiksi varoiksi. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Näyttöä arvonalentumisesta voivat olla esimerkiksi velallisen tai velallisyryhmän merkittävät taloudelliset vaikeudet, koronmaksun tai lyhennysten laiminlyönnit tai konkurssin tai muun taloudellisen uudelleenjärjestelyn todennäköisyys.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan, onko objektiivista näyttöä jonkin lainoihin ja muihin saamiin kuuluvan erän tai ryhmän arvonalentumisesta. Lainoihin ja muihin saamiin kuuluvan erän tai ryhmän arvo on alentunut ja arvonalentumistappiota syntynyt vain, jos on objektiivista näyttöä arvonalentumisesta yhden tai useamman, omaisuuserän alkuperäisen kirjaamisen jälkeen toteutuneen tapahtuman ("tappion synnyttävä tapahtuma") seurauksena ja tappion synnyttävällä tapahtumalla (tai tapahtumilla) on luotettavasti arvioitavissa oleva vaikutus arvioituihin vastaisiin rahavirtoihin.

Jos arvonalentumistappion määrä vähentyy myöhemmällä kaudella ja vähennys pystytään objektiivisesti yhdistämään arvonalentumisen kirjaamisen jälkeen toteutuneeseen tapahtumaan (kuten velallisen luottoluokituksen parantumiseen), konsernin tuloslaskelmaan merkitään aiemmin kirjatun arvonalentumistappion peruutus.

Myytävisissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuuluttomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritelty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne ovat pitkäaikaisia varoja, paitsi jos ne erääntyvät tai johto aikoo luopua niistä 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymisestä.

Myytävisissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verovaihtus huomioden. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan, onko objektiivista näyttöä jonkin myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvonalentumisesta.

Jos kyseessä ovat vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit, konserni käyttää edellä kohdassa Lainat ja muut saamiset mainittuja kriteerejä. Jos kyseessä ovat myytävissä oleviksi luokitellut oman pääoman ehtoiset sijoitukset, katsotaan käyvän arvon merkittävän tai pitkittyneen alentumisen alle hankintamenuon olevan myös näyttöä omaisuuserän arvonalentumisesta. Jos tällaista näyttöä on myytävissä olevista rahoitusvaroista, niin kertynyt tappio, joka määritetään hankintamenuon ja senhetkisen käyvän arvon erotuksena vähennettynä kyseisestä rahoitusvaroihin kuuluvasta erästä aiemmin tulosvaikutteisesti kirjatulla arvonalentumistappiolla, poistetaan omasta pääomasta ja kirjataan tulosvaikutteisesti.

Tuloslaskelmaan merkittyjä arvonalentumistappioita oman pääoman ehtoisista instrumenteista ei peruuteta tuloslaskelman kautta. Jos myytävissä olevaksi luokitellut vieraan pääoman ehtoisen instrumentin käypä arvo kasvaa myöhemmällä kaudella ja nousun voidaan objektiivisesti katsoa liittyvän arvonalentumistappion tulosvaikutteisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentumistappio peruutetaan tuloslaskelman kautta.

Konsernilla ei ollut 31.12.2014 eikä 31.12.2013 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvelat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39:n mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvelat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin velkoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon, josta on vähennetty transaktiomenot. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Saadun määrän (vähennettynä transaktiomenoilla) ja takaisin maksettavan määrän välinen erotus merkitään tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä ajan kuluessa. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.



Rahoitusvarat ja -velat vähennetään toisistaan ja taseessa esitetään nettomäärä silloin, kun kirjattujen määrien vähentämiseen toisistaan on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus ja suoritus aiotaan toteuttaa nettomääräisesti tai omaisuuserä aiotaan realisoida ja velka suorittaa samanaikaisesti.

## Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Sponda-konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39-standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät.

Suojausinstrumenttien ja suojauskohteiden välinen suhde dokumentoidaan suojaustaaloitettaessa. Samoin dokumentoidaan riskienhallinnan tavoitteet sekä strategiat, joidenmukaan erilaisiin suojaustoiimiin ryhdytään. Konserni dokumentoi suojausta aloitettaessaja jatkuvasti sen jälkeen arvionsa siitä, kumoavatko suojauksissa käytettävät johdannaiset hokkaasti suojauskohteiden käypien arvojen tai rahavirtojen muutoksia.

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Rahavirran suojauksiksi määritettyjen, ehdot täyttävien johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin siltä osin, kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehon osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet määrät siirretään tulosvaikutteisiksi niillä kausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa voittoon tai tappioon.

Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Suojaukseen käytettävien johdannaisten käyvät arvot esitetään liitetiedossa 32. Suojaavan johdannaisten koko käypä arvo luokitellaan pitkäaikaiseksi omaisuuseräksi tai velaksi, jos suojauskohde erääntyy pidemmän ajankuin 12 kuukauden kuluttua, ja lyhytaikaiseksi omaisuuseräksi tai velaksi, jossuojauskohde erääntyy 12 kuukauden kuluessa.

## Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Yleiset ja erityiset ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuun silloin, kun on todennäköistä, että ne tuottavat vastaista taloudellista hyötyä, ja kun menot ovat luotettavasti määritettävissä. Spondan kohdalla aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin. Vieraan pääoman menojen aktivointia jatketaan siihen asti, kunnes omaisuuserät ovat olennaisilta osin valmiit niille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten.

## Myyntisaamiset

Myyntisaamiset ovat saamia, jotka syntyvät toimisto-, liike- tai logistiikkatilojen vuokraamisesta asiakkaille. Jos saamisista odotetaan saatavan maksu vuoden kuluessa, ne luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi. Muussa tapauksessa ne esitetään pitkäaikaisina varoina.

Myyntisaamiset kirjataan alun perin käypään arvoon ja niistä kirjataan erilliselle vähennystilille arvonalentuminen, kun on objektiivista näyttöä siitä, ettei saamisen koko määrää saada perityksi. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina. Kun varmistuu, ettei myyntisaamista saada perityksi, se kirjataan pois taseesta myyntisaamisten vähennystililtä vastaan. Jos aiemmin pois kirjatusta saamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tuloslaskelmaan vähentämään liiketoiminnan muita kuluja.

## Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, jotka ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja joiden arvonmuutosten riski on vähäinen. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

## Osakepääoma

Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot asetetaan verovaikutuksilla oikaistuin omassa pääomassa saatujen maksujenvähennyksenä.

Jos jokin Sponda-konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettuvastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeetmitätöidään tai lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleenliikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutuksethuomioon ottaen.

## Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina) on heikommassa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia eriä parempi. Hybridilainan korot maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina ei tuota osakkeenomistajan oikeuksia, eikä sillä ole laimennusvaikutusta.

## Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on toteutuneiden tapahtumien seurauksena voimassa oleva oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, voimavarojen siirtymisvelvoitteen täyttämiseksi on todennäköistä ja velvoitteen määrä on arvioitu luotettavasti.

Varauksia kirjataan maankäyttösopimuksiin liittyvistä korvauksista ja kiinteistöjen purkamiskuluista sekä sellaisten kiinteistöjen puhdistuskuluista, joiden maaperän tiedetään tai epäillään olevan pilaantunut alueella aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varauksina kirjataan myös keskeneräisistä riita-asioista johtuvat velvoitteet, joissa maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä. Tulevista liiketoiminnan tappioista ei kirjata varauksia.

## Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

Kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi kuin rahoitusleasingsopimuksiksi, kun kiinteistöihin liittyvät riskit ja hyödyt jäävät edelleen Spondalle.

Silloin kun omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt ovat olennaisilta osin siirtyneet vuokralle ottajalle, vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Tällöin sopimuksen kohteena olevat kiinteistöjen osat on sopimuksen alkaessa kirjattu taseeseen rahoitusleasingsaamiseksi määrään, joka on yhtä suuri kuin nettosijoitus vuokrasopimukseen eli vähimmäisvuokrien nykyarvo lisättynä takaamattoman jäännösarvon nykyarvolla.

Spondan perimät vuokrat ovat kokonaisvuokria, erillisiä pääoma- ja ylläpitovuokria tai liikevaihtosidonnaisia vuokria. Kiinteistön ylläpitokustannukset voivat sopimuksesta riippuen sisältyä vuokraan tai jäädä vuokralaisen vastuulle. Pääosa vuokrista on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset tehdään joko toistaiseksi voimassa oleviksi tai määräaikaisiksi.

## Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat maksut (vähennettyinä vuokralle antajalta mahdollisesti saaduilla kannustimilla) kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Konsernilla ei ollut rahoitusleasingsopimuksia 31.12.2014 eikä 31.12.2013.

## Tuloutusperiaatteet

Spondan tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista, rahastojen hallinnointipalkkioista sekä korkotuotoista.

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Tuotot rahastojen hallinnointipalkkioista tuloutetaan sillä tilikaudella, jona palkkiota vastaava palvelu on suoritettu.

Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin kun oikeus osinkoon on syntynyt, mikäli tieto osingoista saadaan tällöin. Muutoin ne kirjataan maksupäivänä.

## Liikevaihto

Spondassa liikevaihtoon sisällytetään vuokratuotot ja käyttökorvaukset, korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista sekä rahastojen hallinnointipalkkiot.

## Kulut

Kulut sisältävät ylläpitokulut sekä rahastojen välittömät kulut. Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

## Nettotuotot

Nettotuotot määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut.

## Liikevoitto

Konsernissa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu kun nettotuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, liikearvon arvonalentuminen sekä lisätään/ vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista.

## Työsuhde-etuudet

Spondalla on erilaisia työsuhteen päättymisen jälkeisiä etuusjärjestelyjä, joihin kuuluu maksupohjaisia ja etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jonka mukaan tehdään kiinteitä maksusuorituksia erilliselle yksikölle ja konsernilla ei ole oikeudellisia eikä tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos rahastolla ei ole riittävästi varoja kaikkien nykyisen ja aiempien tilikausien työsuoritukseen perustuvien etuuksien maksamiseen kaikille työntekijöille. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia. Etuuspohjaisessa järjestelyssä tyypillisesti määritellään eläke-etuus, jonka työntekijä saa eläkkeelle jäädessään, ja etuuden määrä riippuu yhdestä tai useammasta tekijästä, kuten iästä, palvelusvuosista ja palkkatasosta.

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jota veloitus koskee. Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä merkitään taseeseen velaksi veloitteen raportointikauden päättymispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuuspohjaisen veloitteen määrä perustuu riippumattomien

vakuutusmatemaatikkojen vuosittaisiin laskelmiin, joissa käytetään ennakoituun etuusoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää (projected unit credit method).

Velvoitteen nykyarvo määritetään diskonttaamalla arvioidut vastaiset rahavirrat korolla, joka vastaa yritysten liikkeeseen laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen korkoa. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta oman pääoman hyvitykseksi tai veloitukseksi sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Aiempaan työsuoritukseen perustuvat menot kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

## Osakeperusteiset maksut

Spondassa on ollut käytössä useita avainhenkilöiden pitkäaikaisia kannustin- ja sitouttamisjärjestelmiä, joihin kuuluvilla on oikeus asetettujen tavoitteiden perusteella määräytyvään palkkioon.

Palkkion saamisen ehtona on yhtiön hallituksen asettamien tulostavoitteiden täyttyminen ja työ/toimisuhteen voimassaolo. Palkkiosta maksetaan verot sekä muut työnantajamaksut ja jäljelle jäävällä määrällä henkilölle ostetaan markkinoilta yhtiön osakkeita. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana.

Lisäksi vuodesta 2014 Spondalla on ollut käytössä henkilöstön osakeohjelma. Osakeohjelman kohderyhmään kuuluvat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Osallistuminen osakeohjelmaan on vapaaehtoista. Osakeohjelman perusteella ostettuihin osakkeisiin liittyy sitouttamisjakso, jonka aikana osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää.

Sitouttamisjärjestelmät käsitellään omana pääomana maksettavana osakeperusteisena liiketoimena ja kirjataan henkilöstökuluksi tasaisesti oikeuden syntymisajanjakson aikana. Osakkeina maksettavan osuuden vastakirjaus viedään suoraan kertyneisiin voittovaroihin.

## Ostovelat ja muut velat

Ostovelat ovat maksuveltoja, jotka ovat syntyneet tavarantoimittajilta tai palveluntuottajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa hankituista tavaroista tai palveluista. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, jos ne erääntyvät maksettaviksi yhden vuoden kuluessa. Muussa tapauksessa ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Ostovelat ja muut velat kirjataan alun perin käypään arvoon, ja myöhemmin ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Ostovelkojen ja muiden velkojen käyvät arvot ovat lähellä niiden kirjanpitoarvoja.

## Tuloverot

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja –saamisten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan perustuen kunkin yhtiön paikallisen verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Spondassa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöinhankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuserien hankinnoiksi.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy Spondan omistamien kiinteistöyhtiöiden osakkeiden käypien arvojen ja hankintamenojen välisestä erosta. Käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja tai verokantoja, jotka ovat siihen mennessä tosiasiallisesti voimaan saatettuja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaa pääomaa hyvittäen tai veloittaen kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Laskennallisia verosaamisia kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että käytettävissä on

verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisia verosaamia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

## Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla verovaikutuksella oikaistuilla hybridilainan korkokuluilla ja hybridilainan takaisinmaksun preemiolla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

## Osingonjako

Osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

## Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Spondan johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja.

Lisäksi IFRS-tilinpäätöksen laadinta edellyttää johdolta tietyiltä osin arvioiden ja olettamusten tekemistä, mikä vaikuttaa kirjattaviin varoihin, velkoihin, tuottoihin ja kuluihin. Arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja seurataan jatkuvasti ja ne perustuvat toteutuneeseen kehitykseen ja eräisiin muihin tekijöihin, kuten odotuksiin tulevaisuuden tapahtumista, joiden uskotaan olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella toteutuvan. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Sponda-konsernissa merkittävät johdon harkintaa vaativat arviot ja oletukset liittyvät sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen, liikearvon arvonalentumistestaukseen ja laskennallisten verojen kirjaamiseen.

## Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja näkemystä erityisesti tuottovaatimusten, markkinavuokrien ja käyttöasteiden tulevasta kehityksestä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa muun muassa nykyisten vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuottoa sekä kohtuullisia ja perusteltavissa olevia oletuksia tulevien vuosien vuokratuotoista asiaa tuntevien, vuokrasuhteeseen halukkaiden osapuolten tekeminä nykyisten olosuhteiden valossa. Samoin se kuvastaa myös odotettavissa olevia kassasta maksuja liittyen kuhunkin kyseessä olevaan kiinteistöön. Tuottovaatimus määritellään kullekin kiinteistölle ottaen huomioon kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinariskit. Diskonttokorko määritetään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aikavälin inflaatio-odotus.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 142,1 miljoonaa euroa 31.12.2014 (2013: 3 253,3 milj. euroa). Liitetiedossa 14 "Sijoituskiinteistöt" on esitetty sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyystarkastelu keskeisimmille muuttujille.

## Liikearvon arvonalentumisriski

Liikearvon arvonalentumistestaus liittyy Kapiteeli -hankinnasta syntyneeseen, Kiinteistökehitys-yksikön tiettyihin suunniteltuihin kehityshankkeisiin kohdistettuun liikearvoon. Arvonalentumistestaukset edellyttävät johdolta harkintaa, joka liittyy rakentamisen aikaisiin kustannuksiin sekä valmistuvan sijoituskiinteistön käypään arvoon valmistumishetkellä, jolloin se siirtyy valmiisiin sijoituskiinteistöihin.

Ennen hankkeen käynnistymistä määritellään kehitettävän sijoituskiinteistön käypä arvo sen tulevana valmistumishetkenä 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen menetelmällä samoilla muuttujilla ja parametreilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Vuokratuotot perustuvat joko tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevasta vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletamuksissa, laskelmat päivitetään vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten noususta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdollisesti ylittyvät, päivitetään arviot.

## Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat, joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistö-hankinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, koska yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei johdon näkemyksen mukaan vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niistä vastaavia henkilöitä.

Spondan kohdalla merkittävin väliaikainen ero syntyy Spondan omistamien kiinteistöyhtiöiden osakkeiden käypien arvojen ja hankintamenojen välisestä erosta. Käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. vahvistetuista tappioista, varauksista ja rahoitusinstrumenteista. Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneiden laskennallisten verovelkojen määrä oli 177,9 milj. euroa 31.12.2014 (2013: 181,6 milj. euroa).

Sen ratkaiseminen, merkitäänkö laskennalliset verosaamiset taseeseen, edellyttää harkintaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Laskennallisten verosaamisten arvon alentaminen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuuden verotettava tulo eroaa arvioidusta. Verotuksessa vahvistettujen tappioiden perusteella syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrä oli 13,6 milj. euroa 31.12.2014 (2013: 9,4 milj. euroa).

## Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

### 1. Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet

Segmentti-informaatio esitetään konsernin liiketoiminnallisen ja maantieteellisen segmenttijaon mukaisesti. Ensimmäinen segmenttiraportoinnin muoto on liiketoimintasegmenttien mukainen.

Liiketoimintasegmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Segmentit on muodostettu erilaisten tilatyyppeiden ja palveluiden sekä maantieteellisten alueiden perusteella. Spondan hallitukselle ja johtoryhmälle raportoidaan tulos ja kiinteistöjen käyvän arvon muutokset segmentteittäin, jotka ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Logistiikka, Kiinteistökehitys, Rahastot ja Venäjä.

Spondan hallitus ja johtoryhmä arvioivat segmenttien tuloksellisuutta nettotuoton, liikevoiton ja käyttöasteen perusteella. Näiden lisäksi hallitus ja johtoryhmä seuraavat myös muita avainlukuja kuten segmenttikohtaiset investoinnit.

Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka ovat suoraan kohdistettavissa segmenteille kuten sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt, kiinteistörahastosijoitukset, liikearvo ja rahoitusleasing-saamiset. Kohdistamattomat erät sisältävät osuuden osakkuusyritysten tuloksesta, vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä, jotka on esitetty segmentti-informaatioissa kohdassa "Muut". Investoinnit ovat sijoituskiinteistöjen hankintoja, niiden kehitysinvestointeja, perus- ja vuokralaisparannuksia sekä kiinteistörahastosijoituksia.

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

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

Logistiikka -segmentti vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kiinteistökehitys -segmentti vastaa uusien kiinteistö-hankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta. Toiminnan kohteina ovat rakentamattomat maa-alueet ja uudistettavat rakennukset erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muualla Suomessa.

Rahastot -segmentti omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä.

Venäjä -segmentti vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä.

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 segmentti-informaatio on laadittu periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Vuoden 2014 alusta lähtien kuitenkin 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.

## Segmentti-informaatio

12/2014, M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	141,8	45,8	30,8	1,2	22,2	4,9	0,0	246,7
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-38,8	-10,6	-11,8	-2,2	-6,4	-0,8	0,0	-70,6
<b>Nettotuotot</b>	<b>103,0</b>	<b>35,2</b>	<b>18,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>15,8</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>176,0</b>
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	18,5	3,8	-6,0	3,6	-23,8	3,7	0,0	-0,2
Hallinto ja markkinointi	-8,8	-2,6	-1,5	-3,1	-2,5	-3,6	0,0	-22,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	-3,5
Muut tuotot ja kulut	-0,5	-0,4	-0,3	0,1	-0,1	0,0	0,0	-1,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>112,9</b>	<b>36,0</b>	<b>11,1</b>	<b>1,6</b>	<b>-10,6</b>	<b>4,2</b>	<b>-3,5</b>	<b>151,7</b>
Rahoitustuotot ja -kulut							-55,9	-55,9
<b>Voitto ennen veroja</b>							-59,4	95,8
Tuloverot							-22,2	-22,2
<b>Tilikauden voitto</b>							-81,6	73,6
Investoinnit	101,5	4,7	1,3	21,1	0,4	5,5	50,6	185,1
Segmentin varat	1 856,2	726,0	205,1	147,6	224,4	18,6	271,2	3 449,2
Taloudellinen vuokrausaste	88,5	91,2	64,9		90,4			87,0
12/2013, M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	143,0	45,9	38,7	1,2	28,6	6,8	0,0	264,3
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,0	-11,0	-12,9	-2,2	-6,8	-1,6	0,0	-73,4
<b>Nettotuotot</b>	<b>104,0</b>	<b>34,9</b>	<b>25,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>21,8</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>190,9</b>
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,2
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	7,6	-3,4	-7,7	0,5	-13,1	1,9	0,0	-14,2
Hallinto ja markkinointi	-8,7	-2,2	-1,1	-3,1	-2,9	-5,1	0,0	-23,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut tuotot ja kulut	0,2	-0,3	-0,2	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>104,1</b>	<b>29,0</b>	<b>16,9</b>	<b>-4,6</b>	<b>5,6</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>153,0</b>
Rahoitustuotot ja -kulut							-59,8	-59,8
<b>Voitto ennen veroja</b>							-59,8	93,2
Tuloverot							9,9	9,9
<b>Tilikauden voitto</b>							-49,9	103,1

Investoinnit	29,4	2,7	1,7	4,7	1,2	13,6	1,2	54,5
Segmentin varat	1 732,1	741,3	426,5	122,7	247,8	88,3	113,0	3 471,7
Taloudellinen vuokrausaste	90,1	89,0	75,2		96,0			87,9

## 2. Segmentti-informaatio, maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi ja Venäjä.

M€	2014	2013
<b>Liikevaihto</b>		
Suomi	224,5	235,7
Venäjä	22,2	28,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>246,7</b>	<b>264,3</b>
<b>Varat</b>		
Suomi	3 224,8	3 223,9
Venäjä	224,4	247,8
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>3 449,2</b>	<b>3 471,7</b>

## 3. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

M€	2014	2013
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	241,4	257,2
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot	4,9	6,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,6	0,8
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>249,3</b>	<b>265,1</b>

## Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2015	2016-2019	2020-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	213,8	484,4	340,1	1 038,4

M€	2014	2015-2018	2019-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	210,6	566,8	422,4	1 199,8

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on otettu mukaan sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

## 4. Ylläpitokulut

Tuloslaskelman rivi "Ylläpitokulut" sisältää 1,1 milj. euroa (2013: 1,3 milj. euroa) ylläpitokuluja, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin, joista ei ole kertynyt vuokratuottoja tilikauden aikana. Suurin osa näistä sijoituskiinteistöistä on rakentamattomia maa-alueita sekä kehityskohteita, joista ei vielä ole saatu vuokratuottoja.



## 5. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2014	2013
Luovutusvoitot	0,7	1,0
Luovutustappiot	-0,1	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>

## 6. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2014	2013
Konkurssipesien jako-osuudet	0,1	0,1
Vahingonkorvaukset	-	0,5
Muut tuotot	0,2	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>

## 7. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2014	2013
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	1,1	0,7
Kehittämismenot	-	1,1
Muut kulut	0,4	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>

## 8. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2014	2013
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

Tilintarkastukseen luetaan palkkiot, jotka koskevat konsernitilinpäätöksen tilintarkastusta sekä Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilintarkastusta mukaan lukien tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

## 9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2014	2013
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,1	1,1
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	0,9	1,4
<b>Johdon palkat ja palkkiot yhteensä</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>
Muut palkat	6,9	7,6
Muut osakeperusteiset etuudet	0,1	-
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,1	0,0
Maksupohjaiset eläkekulut	1,8	1,8

Muut henkilösivukulut	0,4	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>12,1</b>	<b>13,3</b>

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 511 T€ (2013: 505 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2013 toteuman mukaisesti avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 270 T€ (2013: 500 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2015 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2014 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 72 T€ (2013: 71 T€), varapuheenjohtajan 46 T€ (2013: 46 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 191 T€ (2013: 203 T€).

Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet, yhteensä kuusi henkilöä, kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Vuonna 2014 Sponda Oyj:n hallitus päätti ottaa käyttöön henkilöstön osakeohjelman. Sen kohderyhmään kuuluvat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Osakeohjelman tarkoituksena on kannustaa yhtiön muodostaman konsernin työntekijöitä ryhtymään yhtiön osakkeenomistajiksi ja palkita heitä konsernin tavoitteiden mukaan toimimisesta. Tarkoituksena on myös yhdistää yhtiön osakkeenomistajien ja konsernin työntekijöiden tavoitteita.

#### Avainhenkilöiden kannustinjärjestelmä

Sponda Oyj:n hallitus päätti 20.3.2012 uudesta avainhenkilöiden kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2012 alusta. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012-2014, 2013-2015 ja 2014-2016. Lisäksi ennen vuotta 2012 oli voimassa kannustinjärjestelmiä, joiden ansaintajaksot ovat päättyneet ja järjestelmien perusteella myönnetty osakkeet vapautuvat vuosina 2015-2016.

Ennen vuotta 2012 alkaneiden ansaintajaksoiden ansaintakriteerit sidottiin osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Ansaintajakson 2012-2014 ansaintakriteerit on sidottu konsernin osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin. Ansaintajakson 2013-2015 ansaintakriteerit on sidottu konsernin osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan, sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin ja kiinteistöjen myynteihin. Ansaintajakson 2014-2016 ansaintakriteerit on sidottu konsernin keskimääräiseen sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin ja konsernin kumulatiiviseen osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan tilikaudena 2014-2016 sekä kiinteistöjen myynteihin. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

Mahdollisesta palkkiosta maksetaan verot ja muut veronluontoiset maksut ja jäljelle jäävällä osuudella henkilölle ostetaan markkinoilta yhtiön osakkeita. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisajanjaksojen aikana, jotka yhden vuoden ansaintajaksossa on kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksossa kolme vuotta. Tämänkin jälkeen avainhenkilöllä on velvoite työ- ja toimisuhteen aikana omistaa järjestelmän perusteella saatuja osakkeita bruttovuosipalkkaa vastaava määrä.

Kannustinjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka palkkion maksuhetkellä. Bruttovuosisipalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuosipalkkiota ja sitouttamisjärjestelmää.

Ansaintajakson 2012-2014 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 351.688 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajakson 2013-2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 356.035 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajakson 2014-2016 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 331.476 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

#### Henkilöstön osakeohjelma

Sponda Oyj:n hallitus päätti 5.2.2014 ottaa käyttöön henkilöstön osakeohjelman, joka on voimassa vuoden 2014 alusta. Henkilöstön osakeohjelmassa konsernin työntekijöillä on mahdollisuus käyttää seuraavana vuonna kuluvalta tilikaudelta nykyisen tulospalkkiojärjestelmän perusteella mahdollisesti ansaittavat nettomääräiset tulospalkkiot tulospalkkio-osakkeisiin ja lisäksi saada Spondalta varat lisäosakkeiden ostamiseen. Osakeohjelmaan ilmoittautuneelle työntekijälle ostetaan (i) tulospalkkio-osakkeita hänen ennakkoveroilla vähennetyn tulospalkkion määrällä ja (ii) yksi lisäosake jokaista kahta tulospalkkio-osaketta kohden. Osakeohjelman perusteella ostettuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää kahden vuoden sitouttamisajaksena niiden saamisesta lukien.

Osakeohjelman kohderyhmään kuuluvat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Osallistuminen osakeohjelmaan on vapaaehtoista, ja tarkoituksena on, että työntekijä osallistuu ohjelmaan vuoden kerrallaan. Sponda päättää vuosittain osakeohjelman jatkamisesta ja tiedottaa päätöksestään työntekijöille. Yhtiöllä on tällöin oikeus yksipuolisesti muuttaa osakeohjelman ehtoja tai lakkauttaa osakeohjelmaa.

Osakeohjelmaa sovellettiin ensimmäistä kertaa keväällä 2014 maksettuihin tulospalkkioihin. Osakeohjelmaan osallistui 43 työntekijää ja hankittujen lisäosakkeiden lukumäärä oli 20 437 kappaletta. Osakeohjelman perusteella hankittujen lisäosakkeiden käypä arvo oli 155 T€ ja se jaksotetaan kuluksi kahden vuoden ansaintajaksolle. Osakkeet vapautuvat vuonna 2016.

#### Osakepalkkiojärjestelmät

Kannustinjärjestelmä ennen vuotta 2012

	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012
Myöntämispäivä	01.02.11	01.02.11	17.03.10
Osakkeiden jakopäivä	01.01.14	01.01.12	01.01.13
Ansaintajakso päättyy	31.12.13	31.12.11	31.12.12
Osakkeiden vapautuminen	31.12.16	31.12.13	31.12.15
Toteutus	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina

	Kannustinjärjestelmä 2012-2014		
	Ansaintajakso 2014-2016	Ansaintajakso 2013-2015	Ansaintajakso 2012-2014
Myöntämispäivä	05.02.14	01.02.13	20.03.12
Osakkeiden jakopäivä	01.01.17	01.01.16	01.01.15
Ansaintajakso päättyy	31.12.16	31.12.15	31.12.14
Osakkeiden vapautuminen	31.12.19	31.12.18	31.12.17
Toteutus	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina

Osakepalkkiojärjestelmät		Kannustinjärjestelmä ennen vuotta 2012		
Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	
Ei-markkinaperusteiset ehdot	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	
Myönnettyjen instrumenttien määrä	109 030	77 025	187 128	
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,75	3,75	3,01	
Osakehinta jakohetkellä, €	3,55	3,32	3,75	

Osakepalkkiojärjestelmät		Kannustinjärjestelmä 2012-2014		
Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2014-2016	Ansaintajakso 2013-2015	Ansaintajakso 2012-2014	
Ei-markkinaperusteiset ehdot	Keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti ja kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta tiikausina 2014-2016 sekä kiinteistöjen myynnit ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta, sijoitetun pääoman tuotto ja kiinteistöjen myynnit ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	
Myönnettyjen instrumenttien määrä*	-	-	140 499	
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,70	3,64	3,36	
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	-	3,62	

\* Vuoden 2014 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:	2014	2013	2012	2011	2010
Myönnetyt osakepalkkiot tilikauden alussa	296 158	264 153	227 836	297 066	335 768
Kaudella myönnetyt palkkiot*	140 499	109 030	187 128	77 025	150 811
Kaudella palautuneet palkkiot	-	-	-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot	-	77 025	150 811	146 255	189 513
Myönnetyt osakepalkkiot tilikauden lopussa	436 657	296 158	264 153	227 836	297 066

\* Vuoden 2014 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

#### Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti.

Toimissopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Lisäksi Spondan johtoryhmän jäsenet voivat liittyä vapaaehtoiseen ryhmäeläkevakuutukseen. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 60-65 vuotiaana tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksetaan 7,5 prosenttia kunkin johtoryhmän jäsenen kiinteästä vuosipalkasta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 103 T€ vuonna 2014 (2013: 106 T€).

Henkilöstö keskimäärin	2014	2013
Toimihenkilöt, lkm	118	121

#### 10. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2014	2013
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,0	0,0
Muut aineelliset hyödykkeet	0,0	0,0
	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>
Aineettomat hyödykkeet		
Ohjelmistot	0,4	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>

#### 11. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2014	2013
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	0,9	0,4
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Korkotuotot valuuttajohdannaisista	4,2	9,8
Kurssivoitot		
Kurssivoitot, realisoituneet	2,1	6,3
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	11,0	6,3
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,0	0,3
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>18,2</b>	<b>23,3</b>

**Rahoituskulut**

Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatusta veloista	-49,5	-59,1
Korkokulut valuuttajohdannaisista	-2,9	-5,4
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-5,7	-4,7
Kurssitappiot		
Kurssitappiot, realisoituneet	-0,1	0,0
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,3	0,0
Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot	0,0	0,0
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus	-0,3	0,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-15,5	-14,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-74,4</b>	<b>-83,3</b>
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*	0,3	0,3
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-74,1</b>	<b>-83,1</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-55,9</b>	<b>-59,8</b>
Konsernissa käytetty rahoituskuluerroin	2,95 %	3,25 %

\*Kts. laatimisperiaatteet: Vieraan pääoman menot

## 12. Tuloverot

<b>M€</b>	2014	2013
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	1,8	3,8
Laskennalliset verot	20,4	22,6
Laskennallisten verojen verokantamuutos	0,0	-36,3
<b>Yhteensä</b>	<b>22,2</b>	<b>-9,9</b>

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

M€	2 014			2 013		
	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	-0,2	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Rahavirran suojaukset	-17,0	3,4	-13,6	16,0	-5,1	10,8
Muuntoerot	-3,3	1,8	-1,5	-1,0	0,6	-0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-20,5</b>	<b>5,2</b>	<b>-15,3</b>	<b>14,9</b>	<b>-4,5</b>	<b>10,4</b>

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma (2014: 20%, 2013: 24,5 %):

	2014	2013
Voitto ennen veroja	95,7	93,2
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	19,1	22,8
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	0,0	0,2
Verokantamuutos	0,0	-36,3
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	0,0	0,0

Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta	0,7	0,0
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	1,3	1,5
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,1	0,0
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0,0	-0,1
Muut erät	1,2	1,9
<b>Verokulu tuloslaskelmassa</b>	<b>22,2</b>	<b>-9,9</b>

#### Suomen yhteisöverokannan muutos

Suomen eduskunta päätti 17.12.2013 yhteisöverokannan muuttamisesta 24,5 prosentista 20 prosenttiin. Verokantaa sovelletaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavina verovuosina. Laskennalliset verosaamiset ja -velat on määritetty uudella 20 prosentin verokannalla 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta.

#### 13. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla verovaiikutuksella oikaistuilla hybridilainan korkokuluilla ja takaisinostopreemiolla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

M€	2014	2013
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	73,6	103,1
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-6,4	-10,4
Verovaiikutus	1,3	2,5
Nettovaikutus	-5,1	-7,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	283,1	283,1
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,24	0,34

Vuosina 2014 ja 2013 ei ollut laimentavia instrumentteja.

#### 14. Sijoituskiinteistöt

M€	2014	2013
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 253,3	3 261,3
Hankitut sijoituskiinteistöt	65,0	3,1
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	64,0	36,6
Myydyt sijoituskiinteistöt	-236,6	-31,9
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	0,0	0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	0,3	0,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-3,9	-16,1
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>3 142,1</b>	<b>3 253,3</b>

#### Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt

Heinäkuussa 2014 Sponda osti toimistokiinteistön Tampereen keskustasta 63,7 miljoonalla eurolla. Noin 20 000 neliön kiinteistö koostuu neljästä vuosina 2008 – 2009 valmistuneesta toimistorakennuksesta ja parkkihallitiloista.

#### Merkittävät mydyt sijoituskiinteistöt

Sponda saattoi 30.9.2014 päätökseen 12 logistiikkakiinteistön myynnin Certeum Oy:lle. Kauppa oli osa kokonaisjärjestelyä, jossa sovittiin uuden logistiikka- ja teollisuuskiinteistösjoiutuksiin erikoistuneen yhtiön, Certeumin, perustamisesta. Myytyjen 12 logistiikkakiinteistön velaton myyntihinta oli 216,7 miljoonaa euroa.

## Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Sponda on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi käyvän arvon menetelmän, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen arvo määritellään yhtiön omana laskentana kiinteistökohtaisesti käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Sponda-konsernissa sijoituskiinteistöjen arvonnäyttö tehdään yhtiön sisäisesti. Arvioinnin tulokset raportoidaan suoraan toimitusjohtajalle (CEO), talousjohtajalle (CFO) ja hallitukselle. Arvonnäyttöprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi vähintään neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa konsernin raportointiryhmän mukaisesti. Kaksi kertaa vuodessa ulkopuolinen riippumaton auktorisoitu arviointitiimi tarkastaa sisäisen arvioinnin tulokset sekä kaikki arviointiin liittyvät oletukset ja käytetyt parametrit. Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan arvioi vuoden toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökannan arvioi toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä CB Richard Ellis. Kiinteistöjen arvot on arvioitu kiinteistökohtaisesti.

Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonnäytystä löytyvät Spondan internet-sivuilta sijoittajat.sponda.fi

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2014 (%)

Tilatyppi	Alue				
	Helsinki Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilat	5,5	6,2	8,4	7,0	10,2
Logistiikka		8,0	8,5	11,8	11,0

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2013 (%)

Tilatyppi	Alue				
	Helsinki Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilat	5,6	6,2	8,4	7,1	9,5
Logistiikka		8,1	8,0	11,3	11,0

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät oletukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2014	2013	2014	2013
Tuottovaatimus, %	6,3	6,5	10,2	9,6
Alkutuotto, %	6,2	6,2	9,4	9,1
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	86,7	85,8	91,9	95,6
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m <sup>2</sup> /kk	18,7	16,6	47,6	50,4
Markkinavuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk	15,6	13,8	45,4	47,2
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	3,0	2,8	10,6	9,4

Muutokset käyvän arvon laskennassa käytettävissä merkittävissä oletuksissa johtuvat markkinoiden muutoksista sekä alkavien ja päättyvien vuokrasopimusten vaikutuksista kiinteistökantaan.

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2014

	-10 %		-5 %		0 %	5 %	10 %		
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	M€	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	317,0	10,6	150,0	5,0	0,0	-137,0	-4,6	-261,0	-8,7
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-75,0	-2,5	-38,0	-1,3	0,0	37,0	1,2	74,0	2,5
Hoitokulut	80,0	2,7	40,0	1,3	0,0	-41,0	-1,4	-81,0	-2,7
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-24,0	-0,8	-13,0	-0,4	0,0	11,0	0,4	23,0	0,8

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2013

	-10 %		-5 %		0 %	5 %	10 %		
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	M€	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	332,0	10,6	157,0	5,0	0,0	-143,0	-4,6	-272,0	-8,7
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-85,0	-2,7	-43,0	-1,4	0,0	42,0	1,3	84,0	2,7
Hoitokulut	85,0	2,7	42,0	1,3	0,0	-43,0	-1,4	-86,0	-2,8
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-25,0	-0,8	-13,0	-0,4	0,0	12,0	0,4	24,0	0,8

Herkkyysoanalyysi on tehty laskemalla Suomen sijoituskiinteistöt massalaskentana 15 vuoden ja Venäjän kiinteistöt 10 vuoden kassavirtalaskelmalla.

Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille. Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt.

Venäjän liiketoimintaan liittyvistä riskeistä on kerrottu liitetiedossa 26 kohdassa "Venäjän liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit".

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiataset on kuvattu liitetiedossa 32 kohdassa "Käyvän arvon arvioiminen".

## Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmenteittäin (%)

	31.12.2014	31.12.2013
Toimistokiinteistöt	88,5	90,1
Kauppakeskukset	91,2	89,0
Logistiikka	64,9	75,2
Venäjä	90,4	96,0

## Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2014 (%)

M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Venäjä
1v	10,8	8,3	17,3	38,7
2v	12,0	7,4	12,0	13,4
3v	21,8	10,0	11,8	15,2
4v	7,4	7,0	7,9	23,8
5v	7,6	6,3	17,3	2,1
6v	2,0	2,3	1,8	1,5
yli 6v	22,3	55,3	17,3	5,5
toistaiseksi voimassa olevat	16,0	3,4	14,7	0,0



## Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2013 (%)

M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Venäjä
1v	11,7	3,2	9,3	37,2
2v	11,0	6,5	9,9	14,1
3v	11,4	6,3	9,2	11,7
4v	13,2	17,5	4,8	18,9
5v	7,8	5,7	8,0	15,2
6v	2,8	7,4	8,4	0,4
yli 6v	23,9	50,8	29,3	2,5
toistaiseksi voimassa olevat	18,1	2,7	21,1	0,0

## Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

Sponda rakennuttaa Helsingin Lassilaan toimistotalon. Uudiskohteen rakentaminen käynnistyi kesällä 2014 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan kesäkuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 11 milj. euroa.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ilmalaan kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen rakentaminen käynnistyi keväällä 2014 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty.

## 15. Sijoitukset kiinteistörahastoihin

	2014		2013	
	Sijoitus, M€	Omistus- osuus	Sijoitus, M€	Omistus- osuus
First Top LuxCo S.à.r.l	2,0	20,0 %	2,0	20,0 %
Sponda Fund I Ky	-	-	27,2	46,1 %
Sponda Fund II Ky	-	-	29,1	43,7 %
Sponda Fund III Ky	-	-	18,8	36,4 %
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
Russia Invest B.V.	16,6	27,2 %	11,2	27,2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>18,6</b>		<b>88,3</b>	

First Top LuxCo S.à.r.l on Luxemburgiin rekisteröity kiinteistörahasto, joka sijoittaa pääasiassa toimisto- ja liiketiloihin keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa.

YESS Ky on Sponda Oyj:n ja Yleisradion eläkesäätiön perustama rahasto, joka kehittää Forum Virium -hanketta. Rahastoon ei ole vielä maksettu pääomapanoksia.

Russia Invest B.V. sijoittaa Moskovan ja Pietarin kiinteistösijoitushankkeisiin.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasot on kuvattu liitetiedossa 32 kohdassa "Käyvän arvon arvioiminen".

## Myydyt osuudet kiinteistörahastoissa

Sponda saattoi 30.9.2014 päätökseen kiinteistörahastojen Sponda Fund I, Sponda Fund II sekä Sponda Fund III osuukien myynnin Certeum Oy:lle. Kauppa oli osa kokonaisjärjestelyä, jossa sovittiin uuden logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoituksiin erikoistuneen yhtiön, Certeumin, perustamisesta. Myytyjen kiinteistörahasto-osuukien myyntihinta oli 77,2 miljoonaa euroa.

## 16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2014 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,3	11,5	1,4	0,2	0,0	16,4
Lisäykset	-	-	0,0	-	0,9	0,9
Vähennykset	-	-	-	-	-	-
Muut siirrot	-	-	-	-	0,0	0,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3,3</b>	<b>11,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>17,3</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-	-2,5	-1,3	-0,1	-	-3,9
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-	-	-	-
Tilikauden poistot	-	-0,2	0,0	0,0	-	-0,2
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>	<b>-4,1</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,3</b>	<b>8,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,9</b>	<b>13,2</b>

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2013 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,3	11,2	1,4	1,7	0,0	17,6
Lisäykset	-	0,2	0,0	0,0	-	0,2
Muut siirrot	-	0,1	-	-1,5	0,0	-1,5
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3,3</b>	<b>11,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>16,4</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-	-2,3	-1,3	-1,6	-	-5,2
Vähennysten kertyneet poistot	-	-0,1	-	1,5	-	1,5
Tilikauden poistot	-	-0,2	0,0	0,0	-	-0,3
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>	<b>-3,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,3</b>	<b>9,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät mm. yhtiön pääkonttorin remontoitokustannuksia sekä konsernin omistuksessa olevia taideteoksia.

## 17. Osuudet osakkuusyrittäjissä

M€	2014	2013
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Osuudet osakkuusyrittäjissä	171,6	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>171,6</b>	<b>0,0</b>

Tiedot konsernin olennaisista osakkuusyrittäjistä:

Sponda Oyj sai 30.9.2014 päätökseen 12 logistiikkakiinteistön ja kiinteistörahastojen Sponda Fund I, Sponda Fund II sekä Sponda Fund III osuukien myynnin uudelle logistiikka- ja teollisuuskiinteistösisjoitusyhtiö Certeum Oy:lle. Samassa yhteydessä Sponda merkitsi Certeumin osakkeita. Sponda on sitoutunut olemaan myymättä osakkeita Certeumin kevään 2015 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Strategiansa mukaisesti Sponda aikoo vähentää omistustaan Certeumissa tulevaisuudessa.

Nimi	Pääasiallinen toimiala	Kotipaikka	Omistussuus (%)	
			2014	2013
Certeum Oy	Logistiikka- ja tuotantokiinteistöjen omistaminen, vuokraaminen ja kehittäminen	Helsinki	37,9	-

#### Taloudellisen informaation yhteenveto olennaisista osakkuusyrityksistä

Certeum Oy on käsitelty konsernitiilinpäätöksessä pääomaosuusmenetelmällä. Seuraavassa taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu Certeum Oy:n IFRS-standardien mukaisesti laadittuun tilinpäätökseen.

M€	2014	2013
Pitkäaikaiset varat	911,0	-
Lyhytaikaiset varat	17,5	-
Pitkäaikaiset velat	467,2	-
Lyhytaikaiset velat	8,4	-
Liikevaihto	23,5	-
Tilikauden voitto jatkuvista toiminnoista	-9,2	-
Lopetettujen toimintojen voitto tai tappio verojen jälkeen	-	-
Muut laajan tuloksen erät	-2,9	-
Osakkuusyrityksestä kaudella saadut osingot	-	-

Spondan osuus Certeum Oy:n kauden 1.10.-31.12.2014 tuloksesta on - 3,5 milj. euroa. Sponda on oikaissut Certeum Oy:n laskennalliset verot vastaamaan Spondan laatimisperiaatteita. Oikaisun vaikutus laskennallisiin veroihin oli + 1,4 milj. euroa. Spondan osuuteen sisältyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta - 5,8 milj. euroa, johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta - 2,7 milj. euroa ja kertaluonteisia perustamiskuluja 1,2 milj. euroa. Spondan osuus Certeum Oy:n operatiivisesta kassavirrasta ilman edellä mainittuja eriä oli 4,5 milj. euroa.

Osakkuusyrityksen taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tasearvoon:

M€	2014	2013
Osakkuusyrityksen nettovarot	452,9	-
Konsernin omistussuus %	37,9 %	-
Konsernin osuus nettovaroista	171,6	-
Liikearvo	-	-
<b>Osakkuusyrityksen kirjanpitoarvo konsernissa</b>	<b>171,6</b>	<b>-</b>

18. Liikearvo

M€	2014	2013
Hankintameno 1.1.	27,5	27,5
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>27,5</b>	<b>27,5</b>
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-13,0	-13,0
<b>Kertyneet arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-13,0</b>	<b>-13,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>14,5</b>	<b>14,5</b>

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 milj.euroa tiettyihin suunnitteilla olleisiin kehityskohteisiin, joilla katsottiin olevan merkittävä arvonnousupotentiaali kohteiden valmistuessa. Osa näistä kohteista valmistui vuoden 2008 aikana. Valmistuneisiin hankkeisiin kohdistunut liikearvo alaskirjattiin käyvän arvon muutosta vastaan 2008 aikana ja sen tulosvaikutus oli -13,0 milj.euroa. Liikearvo ja siihen liittyvät alaskirjaukset kohdistuvat kokonaan Kiinteistökehitys -segmenttiin.

Jäljelle jäävä 14,5 milj. euron liikearvo on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän tulevia diskontattuja kassavirtoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Kassavirrat on diskontattu käyttäen 8,50 % (2013: 8,50 %:n) diskonttokorkoa. Arvonlennustestauksen perusteella liikearvoon ei kohdistu alaskirjaustarvetta.

Ennen hankkeen käynnistymistä määritellään kehitettävän sijoituskiinteistön käypä arvo sen tulevana valmistumishetkenä 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen menetelmällä samoilla muuttujilla ja parametreilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Vuokratuotot perustuvat joko tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevasta vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja olettamuksissa, päivitetään laskelmat vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten noususta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdollisesti ylittyvät, päivitetään arviot.

#### Arvontestauksen herkkyyshanalyysi

%	Käytetty arvo	Raja-arvo
<b>2014</b>		
Diskonttokorko	8,50 %	9,36 %
Tuottovaade	6,50 %	6,52 %
Investointikustannukset		0,47 %
<b>2013</b>		
Diskonttokorko	8,50 %	9,36 %
Tuottovaade	6,50 %	6,52 %
Investointikustannukset		0,47 %

Liikearvosta olisi jouduttu kirjaamaan arvoalentumista, mikäli käytetty diskonttokorko olisi ylittänyt 9,36 % (2013: 9,36 %), jos hankkeiden käyvän arvon laskennassa käytetty tuottovaade olisi ylittänyt 6,52 % (2013: 6,52 %) tai jos investointikustannukset olisi arvioitu 0,47 % suuremmiksi (2013: 0,47 %).

#### 19. Muut aineettomat hyödykkeet

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2014 yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,3	1,2	2,4
Lisäykset	1,5	0,3	1,8
Vähennykset	-	-	-
Siirrot	1,1	-1,2	-0,1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3,9</b>	<b>0,3</b>	<b>4,2</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-0,9	-	-0,9
Vähennysten kertyneet poistot	0,1	-	0,1
Tilikauden poistot	-0,4	-	-0,4
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-1,3</b>	<b>-</b>	<b>-1,3</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,3</b>	<b>2,9</b>

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2013 yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,3	0,2	1,5
Lisäykset	-	0,9	0,9
Vähennykset	-	-	-
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>2,5</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poistot	-0,1	-	-0,1
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-0,9</b>	<b>-</b>	<b>-0,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>

## 20. Rahoitusleasingsaamiset

M€	2014	2013
<b>Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
Bruttovuokrat	13,3	13,6
Takaamaton jäännösarvo	4,0	4,0
<b>Bruttosijoitus vuokrasopimukseen</b>	<b>17,3</b>	<b>17,6</b>
Kertymätön rahoitustuotto	-14,5	-14,9
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,1	0,0
<b>Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>

Kertymän jaksottuminen 2014	2015	2016-2019	2020-	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,3	15,6	17,3
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,1	1,4	2,8
Kertymän jaksottuminen 2013	2014	2015-2018	2019-	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,3	15,9	17,6
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,0	1,3	2,7

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingsopimuksiksi on määritelty kaksi kahteen kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista.

## 21. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2014	2013
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0,0	0,2
Lainasaamiset	1,1	1,1
<b>Pitkäaikaiset rahoitussaamiset</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	1,0	9,9
Muut	0,0	-
<b>Muut pitkäaikaiset saamiset</b>	<b>1,1</b>	<b>9,9</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>11,1</b>

## 22. Laskennalliset verot

M€	31.12.2013	Kirjattu tulos-laskelmaan	Verokanta-muutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2014
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>								
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9,4	-3,3		8,0			-0,5	13,6
Tilikauden 2014 tuloksesta syntyneet verosaamiset	0,0	1,4						1,4
Tilikauden 2013 tuloksesta syntyneet verosaamiset	8,5			-8,5				-
Käypään arvoon arvostukset:								
Rahastot	2,8	-2,8						0,0
Koronvaihtosopimukset	5,3	0,1			3,1			8,5
Korko-optiot	0,5	0,3						0,9
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0	0,0		0,0				0,0
Viitekoronvaihtosopimukset	0,1	0,0						0,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,1	0,0						0,1
Muuntoerot/lainat	0,0	-1,8			1,8			0,0
Eläkevelvoitteet	0,1	0,0		0,0	0,0			0,2
Muut erät/siirrot	0,4	-0,1		-0,1				0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>27,4</b>	<b>-6,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>25,1</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>								
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,0						0,2
Käypään arvoon arvostukset:								
Sijoituskiinteistöt	181,6	10,9		-14,7				177,9
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	1,5		14,7				16,1
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0			0,0				0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	0,1	1,3				-1,3		0,1
Muut erät/siirrot	0,3	0,0		-0,1				0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>182,1</b>	<b>13,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>194,5</b>

M€	31.12.2012	Kirjattu tulos-laskelmaan	Verokanta-muutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2013
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>								
Verotuksessa vahvistetut tappiot	23,1	-13,6	-1,8	1,7	0,0		-0,1	9,4
Tilikauden 2013 tuloksesta syntyneet verosaamiset	0,0	10,4	-1,9	0,0				8,5
Tilikauden 2012 tuloksesta syntyneet verosaamiset	1,7			-1,7				-
Käypään arvoon arvostukset:								
Rahastot	1,5	1,9	-0,6					2,8
Koronvaihtosopimukset	10,5	-0,1	0,0		-5,1			5,3
Korko-optiot	0,8	-0,2	-0,1					0,5
Viitekoronvaihtosopimukset	0,0	0,1	0,0	0,0				0,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,2	0,0	0,0					0,1
Muuntoerot/lainat	0,0	-0,6			0,6			0,0
Eläkevelvoitteet	0,1	0,0	0,0					0,1
Muut erät/siirrot	0,4	0,2	-0,1	-0,1	0,0			0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>38,4</b>	<b>-1,9</b>	<b>-4,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>27,4</b>

<b>Laskennalliset verovelat</b>								
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	-0,5	0,0	0,0				0,1
Käypään arvoon arvostukset:								
Sijoituskiinteistöt	203,8	18,6	-40,9	0,0	0,0		0,0	181,6
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0	0,0	0,0	0,0				0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,1	2,5	0,0			-3,6		0,1
Muut erät/siirrot	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0			0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>205,9</b>	<b>20,7</b>	<b>-40,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>182,1</b>

#### Suomen yhteisöverokannan muutos

Suomen eduskunta päätti 17.12.2013 yhteisöverokannan muuttamisesta 24,5 prosentista 20 prosenttiin. Verokantaa sovelletaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavina verovuosina. Laskennalliset verosaamiset ja -velat on määritetty uudella 20 prosentin verokannalla 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta.

31.12.2014 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 3,3 milj.euroa (2013: 2,3 milj.euroa) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 56,6 milj. euroa (2013: 64,0 milj.euroa), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

#### Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

Vanhemmisvuosi	2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	2022-2023	2024-2025	Yhteensä
Vahvistettu tappio	0,2	0,7	0,9	0,7	0,7	0,0	3,3
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,1	0,2	0,1	0,1	0,0	0,7

## 23. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 18 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

M€	2014	2013
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 1.1.	7,8	7,8
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,0	-
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>
Myytujen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	2,1	-
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>

## 24. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2014	2013
<b>Lyhytaikaiset korottomat saamiset</b>		
Myyntisaamiset	3,5	5,7
Muut saamiset	20,0	14,2
Ennakkomaksut	0,3	1,0
Muut siirtosaamiset	4,1	12,8
<b>Yhteensä</b>	<b>28,0</b>	<b>33,7</b>

Muut saamiset sisältää 19,9 milj. euroa (2013: 14,0 milj. euroa) ALV-saamisia.

Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

## Myyntisaamisten ikäjakauma

M€	2014		2013	
Ei erääntynyt	1,1	30,5 %	3,3	57,6 %
Alle kuukauden	1,1	32,0 %	0,9	15,6 %
1-3 kuukautta	0,5	13,0 %	0,5	8,1 %
3-6 kuukautta	0,2	6,9 %	0,2	3,8 %
6-12 kuukautta	0,4	10,5 %	0,6	11,0 %
1-5 vuotta	0,3	7,1 %	0,2	3,3 %
Yli 5 vuotta	0,0	0,0 %	0,0	0,7 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>100,0 %</b>	<b>5,7</b>	<b>100,0 %</b>

M€	2014	2013
<b>Muut siirtosaamiset</b>		
Koroista ja rahoituseristä	1,8	2,4
Verot	0,4	0,1
Muista	2,0	10,2
<b>Yhteensä</b>	<b>4,1</b>	<b>12,8</b>



## 25. Rahavarat

M€	2014	2013
Pankkitilit	20,3	18,8
Likvidit sijoitukset	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>20,3</b>	<b>18,8</b>

Konsernin rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu seuraavien valuuttojen määräisistä eristä:

M€	2014	2013
Euro	12,6	12,5
USA:n dollari	3,1	0,2
Venäjän rupla	4,6	6,1
<b>Yhteensä</b>	<b>20,3</b>	<b>18,8</b>

## 26. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
<b>31.12.2006</b>	<b>79 307</b>	<b>79,3</b>	<b>159,5</b>	-	<b>238,8</b>
Osakeanti	31 723	31,7	-	209,7	241,4
<b>31.12.2007</b>	<b>111 030</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>209,7</b>	<b>480,2</b>
31.12.2008	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
Osakeanti	166 545	-	-	202,3	202,3
<b>31.12.2009</b>	<b>277 575</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>412,0</b>	<b>682,5</b>
31.12.2010	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
Osakeanti	5 500	-	-	21,7	21,7
<b>31.12.2011</b>	<b>283 075</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>704,2</b>
<b>31.12.2012</b>	<b>283 075</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>704,2</b>
<b>31.12.2013</b>	<b>283 075</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>704,2</b>
<b>31.12.2014</b>	<b>283 075</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>704,2</b>

Sponda Oyj:llä on yksi osakelaji. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeilla ei ole enimmäismäärää eikä yhtiöllä ole enimmäisosakepääomaa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa eikä kirjanpidollista vasta-arvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

**Ylikurssirahasto**

Spondalla ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa.

**Muuntoerot**

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten tytäryritysten tilinpäätösten ulkomaan rahan määräisten erien muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

**Käyvän arvon rahasto**

Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojausena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

**Uudelleenarvostusrahasto**

Uudelleenarvostusrahasto sisältää sijoituskiinteistöihin siirretyn, omassa käytössä olleen kiinteistön käypään arvoon arvostuksen.

**Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

Sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisesti päätöksensä mukaan merkitä osakepääomaan.

**Muun oman pääoman rahasto**

Muun oman pääoman rahasto muodostuu yhdestä oman pääoman ehtoisesta joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainojen lainannostokuluilla.

**Venäjän liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit**

Sponda altistuu Venäjän liiketoimintansa seurauksena riskeille, joilla voi olla negatiivinen vaikutus konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Riskit voivat realisoitua Spondan Venäjältä tulevien kassavirtojen, sijoitusten käyvän arvon tai muuntoerojen kautta. Riskien realisoitumiseen vaikuttavat erityisesti Venäjän yleinen talouskehitys, kiinteistömarkkinoiden kehitys Moskovassa, valuuttakurssien muutokset, erilaiset pakotteet sekä lainsäädännön ja viranomaiskäytännön eroavaisuus.

Spondan kassavirtoihin Venäjältä vaikuttavat erityisesti vuokralaisten vuokranmaksukyky, vuokrien sopimusvaluutta ja valuuttakurssien muutokset. Tuleviin kassavirtoihin vaikuttaa vuokralaisten kanssa sovitettavat uudet vuokratasot sekä vuokrien valuuttasidonnaisuus. Spondan vuokrista merkittävä osa on sidottu USD:hen. RUB määräiset vuokrat kattavat kulut, jotka suurelta osin on RUB määräisiä. Tämän takia valuuttakurssimuutosten vaikutus Spondan kassavirtoihin on ollut maltillista. Tuleviin kassavirtoihin vaikuttaa kurssimuutosten lisäksi vuokralaisten kanssa sovitettavat muutokset vuokrissa ja sopimusvaluutoissa. Spondan Venäjä-sijoitusten käypään arvoon vaikuttavat erityisesti kiinteistöjen tuottovaatimukset, markkinavuokrat, sopimusvuokrat sekä valuuttakurssimuutokset. Käyvän arvon määrittämiseen liittyvä epävarmuus on lisääntynyt Venäjän heikon talouskehityksen ja vertailukauppojen puutteen takia. Kiinteistöjen käyvät arvot lasketaan vuokrasopimusten sopimusvaluuttojen perusteella. Koska Spondan vuokrasopimuksista merkittävä osa on ollut USD sidonnaisia, on valuuttakurssien muutosten vaikutus käypiin arvoihin ollut rajallista ja määräytynyt erityisesti USD/EUR vaihtosuhteen perusteella. Mikäli sopimusvaluutoissa siirrytään laajemmin RUB:en käyttöön, kasvaa valuuttakurssien muutosten vaikutus kiinteistöjen käypiin arvoihin.

Sponda kirjaa muuntoeroja Venäjällä sijaitsevista kiinteistöomaisuudesta, oman pääoman ehtoisista sijoituksista Venäjälle ja Venäjän tytäryhtiölle myönnettyistä konsernin sisäisistä lainoista. Konserni arvostaa Venäjällä sijaitsevat sijoituskiinteistöt käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti ja tällöin kiinteistöomaisuuden muuntoero määräytyy alun perin tehdyn käyvän arvon arvostuksen ja tarkasteluhetken ruplamääräisen taseen erona. Oman pääoman ehtoisien sijoitusten ja myönnettyjen lainojen muuntoerot määräytyvät Venäjällä olevien euromääräisten tase-erien valuuttakurssien perusteella kullakin tarkasteluhetkellä. Kiinteistöomaisuuden muuntoerolla on vastakkainen vaikutus kuin oman pääoman ehtoisien sijoitusten ja myönnettyjen lainojen muuntoerolla, ja se tasapainottaa heikentyvän ruplan vaikutusta konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan konsernin ruplamääräisten tase-erien arvon laskiessa. Spondan kirjaamien muuntoerojen määrä on ollut vähäinen. Muuntoerot realisoituvat kohteita myytäessä.

**27. Kertyneet voittovarot**

M€	2014	2013
Tilikauden alussa	628,1	585,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva voitto/tappio (-)	73,6	103,1
Eläkevelvoitteet	-0,1	0,0
Osingonjako	-51,0	-48,1
Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, maksetut korot	-5,1	-11,7
Osakeperusteiset maksut	0,0	-0,1
Tilikauden lopussa	645,5	628,1

**Osingot**

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2014 jaetaan 0,19 euroa/osake.

**28. Pitkäaikaiset rahoitusvelat**

M€	2014	2013
Joukkovelkakirjalainat	367,7	471,2
Lainat rahoituslaitoksilta	801,8	1 034,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1 169,5</b>	<b>1 505,5</b>

Kts. liitetieto 32.

**29. Eläkevelvoitteet**

Sponda Oyj:n perustamisen yhteydessä eräille henkilöille otettiin vakuutus, jolla korvataan alhaisempi eläkeikä. Vakuutuksella katetaan työeläke naisilla ajalle 60 vuodesta 63 vuoteen ja miehillä 62 vuodesta 63 vuoteen (ennen uudistusta 65 vuoteen). Vakuutuksen piiriin kuuluu tällä hetkellä 1 henkilö.

Spondan eläkejärjestely on vakuutusyhtiössä rahastoitu lisäeläkejärjestely, joka täydentää lakisääteistä eläkettä. Se koskee suurimmalta osaltaan jo alkaneita eläkkeitä ja vapaakirjoja.

Taseessa veloitteena esitetään vakuutetuille annettu lupaus ja omaisuuseränä esitetään vakuutusyhtiön vastuulla oleva osuus tästä veloitteesta. Eläkkeitä ja vapaakirjoja korotetaan eläkeindeksillä, jonka kustannus on yhtiön vastuulla, koska vakuutusyhtiön lupaus korottaa eläkkeitä perustuu sen omaan, vuosittain vahvistettavaan hyvitykseen.

Vakuutusjärjestelyssä varojen määrä lasketaan samalla diskonttauskorolla kuin velvoite, jolloin diskonttauskoron muutos ei aiheuta oleellista riskiä. Myöskään eliniän odotteen kasvaminen ei aiheuta merkittävää riskiä, koska vakuutusyhtiö kantaa suurimman osan eliniän odotteen kasvun vaikutuksesta. Eläkkeiden korotus sen sijaan on pääosin yhtiön vastuulla, jolloin esimerkiksi eläkeindeksin kasvu 0,25 %:lla nostaisi velvoitetta 2,3 % ja vastaavasti sen lasku 0,25 %:lla vähentäisi velvoitetta 2,2 %

#### Tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman eläkekulu

M€	2014	2013
<b>Tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu</b>		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettokorkokulu	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

#### Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät yhteensä

	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
--	------------	------------

#### Taseessa esitetyn etuus pohjaisen nettovelan täsmäytyslaskelmat

M€	2014	2013
<b>Etuus pohjainen velvoite</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>
Varojen käypä arvo	3,7	3,8
<b>Etuus pohjainen nettovelka taseessa 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>

M€	2014	2013
<b>Etuus pohjainen nettovelka 1.1.</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,0
Kirjaukset tuloslaskelmaan	0,0	0,0
Yhteensä laajaan tuloslaskelmaan kirjatut uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,1
<b>Etuus pohjainen nettovelka taseessa 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>

#### Taseessa esitetyn etuus pohjaisen velvoitteen muutokset

M€	2014	2013
<b>Etuus pohjainen velvoite 1.1.</b>	<b>4,4</b>	<b>5,0</b>
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Korkokulut	0,1	0,1
<b>Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</b>		
Voitot (-) / tappiot (+) väestötilastollisten oletusten muutoksista	0,0	0,0
Voitot (-) / tappiot (+) taloudellisten oletusten muutoksista	0,4	0,0
Kokemusperäiset voitot (-) / tappiot (+)	-0,1	-0,3
Maksetut etuudet	-0,4	-0,4
<b>Etuus pohjainen velvoite 31.12.</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>

#### Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

M€	2014	2013
<b>Käyvät arvot 1.1.</b>	<b>3,8</b>	<b>4,4</b>
Korkotuotot	0,1	0,1

Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (lukuun ottamatta korkokuluun/-tuottoon sisältyviä eriä)	0,2	-0,4
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,0
Maksetut etuudet	-0,4	-0,4
<b>Käyvät arvot 31.12.</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuusperusteisiin järjestelyihin	0,0	0,1
--	-----	-----

Järjestelyyn kuuluvat varat ovat hyväksyttävää vakuutuksia.

#### Merkittävät vakuutusmatemaattiset oletukset

Diskonnttauskorko	1,90 %	3,00 %
Palkkojen nousu	3,50 %	3,50 %
Eläkkeiden korotus	2,10 %	2,10 %
Etuusperusteisen veloitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio	9,5	9,0

#### 30. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2014	2013
Lainat rahoituslaitoksilta	314,3	27,8
Yritystodistukset	247,4	255,5
<b>Yhteensä</b>	<b>561,7</b>	<b>283,3</b>

Kts. liitetieto 32.

#### 31. Ostovelat ja muut velat

M€	2014	2013
<b>Lyhytaikaiset korottomat velat</b>		
Saadut ennakot	10,2	12,0
Ostovelat	4,9	3,3
Korkovelat	11,9	13,9
Muut lyhytaikaiset velat	22,0	18,5
Siirtovelat	13,5	16,6
<b>Yhteensä</b>	<b>62,4</b>	<b>64,4</b>

Muut lyhytaikaiset velat sisältää 21,6 milj. euroa ALV-velkaa (2013: 17,4 milj. euroa).

#### Siirtovelat

Koroista ja rahoituseristä	0,4	0,5
Henkilöstökuluista	3,7	4,1
Veroista	0,3	0,2
Investoinneista	5,8	8,3
Muista	3,3	3,6
<b>Yhteensä</b>	<b>13,5</b>	<b>16,6</b>

Osto- ja muiden velkojen käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

## 32. Rahoitusinstrumentit

**Rahoitusriskien hallinta**

Riskienhallinnan tavoitteena on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Sponda Oyj:n hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Yhtiön rahoitusyksikkö tunnistaa ja arvioi riskit sekä vastaa riskienhallinnan käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Sisäinen tarkastus vastaa riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastamisesta. Rahoituksesta raportoidaan yhtiön hallitukselle säännöllisesti. Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Konsernin rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön.

**1. Korkoriski**

Konserni käyttää toimintansa rahoittamisessa pääasiassa vaihtuvakorkoisia lainoja, joista aiheutuu yhtiön korkoriski. Yhtiö voi halutessaan käyttää myös kiinteäkorkoisia lainoja. Konserni käyttää korkojohdannaisia pienentääkseen lyhyiden markkinakorkojen mahdollisen nousun aiheuttamaa tulevien korkovirtojen kasvua. Koronvaihtosopimuksissa Sponda maksaa kiinteää korkoa ja saa vaihtuvaa korkoa. Korko-optiot ovat ns. ostettuja korkokatto-optioita (CAP).

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisien nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste 31.12.2014 oli 76 (2013: 79) prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuus aika oli 2,3 (2013: 2,3) vuotta.

Johdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Esitetyt käyvät arvot perustuvat vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä käyttäen hyväkseen Bloombergin johdannaissalkureita ja markkinanoteerauksia. Korkojohdannaisien käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 32.4.

Korkojohdannaissopimukset on määritelty rahavirran suojaukseksi tai johdannaissopiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojausta, jossa verrataan lainaportfolion käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaissopioportfolioon. Korkojohdannaissopioportfolio on jaettu korko-optioiden ja koronvaihtosopimusten ryhmiin. Lisäksi Sponda voi käyttää korkoterminnejä ja korkofutuureja, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Yhtiöllä on myös yksi 150 milj. euron koronvaihtosopimus euribor-viitekorkojen vaihtamiseksi, johon ei sovelleta suojauslaskentaa.

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin sellaisiin koronvaihtosopimuksiin, joissa yhtiö maksaa kiinteää korkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa korkoa. Yhtiöllä on yksi pankin kanssa solmittu koronvaihtosopimus euribor-viitekorkojen vaihtamisesta, johon ei sovelleta suojauslaskentaa. Kaikki koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2015-2020, jona aikana toteutuvat myös koronvaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2014 aikana suojauksen kohteena olevien lainojen ja suojaavien instrumenttien välinen suojaustehokkuus on ollut erittäin tehokas (99,6 %). Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten tehoton osuus on kirjattu tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon muutos koronvaihtosopimuksesta, johon ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti. Ostettuihin korkokatto-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lisätietoja kirjaamisesta on tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa. Korkojohdannaissopimukset sovelletaan koko voimassaoloajan suojauslaskentaa, mikäli IAS 39-standardissa määritetyt suojauslaskennan kriteerit täyttyvät.

Sponda Oyj analysoi korkopositiota simuloimalla markkinakorkojen muutosta. Rahoitusyksikkö laskee konsernin seuraavan vuoden korkokuluennusteen ja korkoherkkyyden. Korkotason muutoksesta aiheutuvaa korkoherkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

- ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön (2013: nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön)\*
- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman nimellisarvon 1 736 milj.euroa (2013: 1 795)
- laskelma sisältää voimassaolevat korkoriskiä suojaavat korkojohdannaissopimukset yhteensä 1 249 milj. euroa (2013: 1 100)

Laskelma pyrkii mittaamaan lyhyiden markkinakorkojen vaikutusta yhtiön lainojen korkokuluihin ja vastaavasti korkojohdannaisista saataviin tuottoihin tai maksettaviin kuluihin seuraavan vuoden aikana. Luvut esitetään nettona. Laskelman rahoitusinstrumentit on käsitelty yhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa mainittujen IFRS-standardien määritelmien mukaisesti. Laskelmissa käytetyt korot ovat tilinpäätöshetken viimeisen pankkipäivän virallisia korkonoteerauksia.

Sponda Oyj sovelsi vuoden 2014 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 52 prosenttiin korkoriskiä suojaavista korkojohdannaisista, kun vastaava luku vuonna 2013 oli 63 prosenttia. Herkkyyksianalysissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma vähentyi vuoden 2014 aikana noin 58 milj. eurolla (2013: kasvoi 53 milj. eurolla).

\* 31.12.2014 kaikki laskelman kannalta relevantit lyhyet markkinakorot olivat alle 0,2 %.

**Korkoriskin herkkyyks**

Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksen vaikutus yhtiön tulokseen ja oman pääoman käyvän arvon rahastoon.

M€	31.12.14		31.12.13	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	- 0,2	+ 27,5	- 1,6	+ 23,8
0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+ 0,4	- 3,2	+ 0,4	- 2,4

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

## 2. Maksuvalmius- ja jällelrahoitusriski

Konsernissa arvioidaan ja seurataan päivätasolla liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Konsernin maksuvalmiusasema ja -ennuste laaditaan jokaisena työpäivänä. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitussopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositason tasolla olisi tasainen. Konsernin yksittäisen suurimman velkojan osuus on noin seiseväosana konsernin koko korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suurimmat lainoittajat ovat pohjoismaisia pankkeja, joiden kanssa yhtiöllä on pitkäaikainen asiakassuhde. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät lainat. Yhtiö uudelleenrahoitti vuoden 2014 aikana kahdella eri rahoitusjärjestelyllä yhteensä 200 milj. euron edestä vuoden 2015 aikana normaalisti erääntyviä lainoja. Vuoden 2015 aikana erääntyy alun perin pitkäaikaisiksi luokiteltuja lainoja 214 milj. euroa ja 100 milj. euron joukkovelkakirjalaina. Lisäksi 2015 aikana erääntyy 248 milj. euroa lyhytaikaisia yritystodistuksia, joista lisää alempana. Yhtiö on jo aloittanut neuvottelut rahalaitoslainojen järjestämisestä velkojien kanssa. Neuvotteluihin perustuen yhtiö uskoo pystyvänsä järjestämään erääntyvien lainojen uudelleenrahoituksen. Liitteissä nro:t 32.5 ja 32.6 on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2014 oli 2,1 vuotta (31.12.2013: 2,5 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Yhtiön liikkeeseen laskemien yritystodistusten määrä tilinpäätöshetkellä oli 248 milj. euroa. Yhtiö voi halutessaan maksaa kaikki vuonna 2015 erääntyvät yritystodistukset esimerkiksi nostamalla pitkäaikaisia rahoitusliimiteitä. Yhtiön yritystodistuksiin kohdistuu voimakasta kysyntää, jonka takia yhtiö pyrkii pitämään markkinoilla olevan yritystodistuskannan suunnilleen nykyisellä tasolla.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan pankkeja sitovilla ja nostamattomilla pitkäaikaisilla luottolimiiteillä. Luottolimitit toimivat myös yritystodistusohjelman varareservinä. Yhtiön pysyvänä tavoitteena on pitää nostamattomia rahoitusliimiteitä määrä, joka riittää aina kattamaan liikkeeseen laskettujen yritystodistusten määrän. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiiteitä oli tilinpäätöshetkellä 460 milj. euroa (2013: 510 milj. euroa). Kassaylijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2014 konsernin rahavarat olivat 20,3 milj. euroa (2013: 18,8 milj. euroa).

Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisenä. Spondan rahoitussopimuksissa on velkarahoittajien suojaksi asetettu tavanomaisia kovenanteja, jotka koskevat muun muassa rahoittajien tasa-arvoa, eräitä taloudellisia tunnuslukuja ja vakuuksien käyttöä. Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat:

- Korkokatekertoimen (EBITDA/Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 3,3 (2013: 3,1).
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 41 % (2013: 41)
- Konserni ei ole rikkonut kovenanteja tilikauden aikana.

## 3. Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat johdannaissopimuksista sekä vuokra- ja myyntisaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittyymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien pitkäaikaisen varainhankinnan luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettujen ja vakavaraisen yritysten liikkeeseenlaskemiin yritystodistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuoliliimiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä muodostuu rahoitusvarojen kirjanpitoarvosta 46,1 milj. euroa (2013: 49,8 milj. euroa). Erittely on liitetiedossa 32.1.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokrauksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamista kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 42,2 milj. euroa (2013: 38,3 milj. euroa). Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitakauksia tai pankkitalletuksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten velvoitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Ovenia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 3,5 milj. euroa (2013: 2,9 milj. euroa). Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 1,3 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2014 luottotappioita yhteensä 0,9 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuudesta on saatu luotettava ennakkotieto tai jako-osuus on lopullisesti vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaaliavakuus. Kauppahintasaamisten reaaliavakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2014 kauppahintasaamia (2013: 0 milj. euroa). Yhtiön myyntisaatat tilinpäätöshetkellä 2014 muodostuvat kokonaisuudessaan vuokrasaamisista (vuokrasaamisten määrä 2013: 2,8 milj. euroa). Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä. Kaikista myyntisaamisista on esitetty ikäanalyysi liitteessä 24.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takauksen määrä 2,8 milj. euroa (2013: 4,7 milj. euroa) on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

## 4. Valuuttariski

Konsernilla on ulkomaista liiketoimintaa Venäjällä. Venäjän ruplan ja euron sekä USA:n dollarin ja euron väliset valuuttakurssin muutokset voivat vaikuttaa Sponda-konsernin taloudelliseen asemaan ja toimintaan. Konserni altistuu valuuttariskille, koska ulkomaisten tytäryhtiöiden tase-erät ja kohteista tulevat tuotot sekä kulut muutetaan emoyhtiön kotivaluutaksi, euroiksi.

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina ja Venäjän ruplina. Yhtiöt maksavat kulunsa lähes kokonaan Venäjän ruplissa. Vuokrasopimukseen perustuvat USD-määräiset nettokassavirrat ovat vuositason noin 20 milj. USD (2013: 26 milj. USD) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin 209 milj. RUB (2013: 130 milj. RUB). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti oleellisilta osin valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä optioita, termiinejä ja valuuttavaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaisia erääntyy ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli yhteensä 10,5 milj. USD (2013: 13,1 milj. USD) ostettuja ja 5,6 milj. USD asetettuja valuuttaoptioita USD-määräisten nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määräisten tulevien vuokravirtojen ja lähtevien rupla-määräisten kulujen ero on euroissa mitattuna vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaan translaatiorisistä. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulosvaikutteisesti. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, valuuttaoptioiden tulosvaikutus olisi noin - 0,4 milj. euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,4 milj. euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen yhteydessä myydä noin 1,7 milj. USD:n vuokratuottoihin perustuvan nettokassavirran, jonka tulosvaikutus on vastakkainen verrattuna käytettyyn valuuttajohdannaiseen.

Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

Yhtiö on vuonna 2011 laskenut liikkeeseen 650 milj. Ruotsin kruunun (SEK) joukkovelkakirjalainan. Lisäksi yhtiö on vuonna 2011 konvertoinut olemassa olleen 115 milj. euron rahalaitoslainan SEK-määräiseksi lainaksi (1 064 milj. SEK). Laina konvertoitiin SEK-määräiseksi pysyvien kustannussäästöjen takia. Kaikki SEK-määräiset lainat on suojattu valuuttariskiltä koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla. Suojattujen SEK-määräisten lainojen realisoitumattomien valuuttakurssierojen ja lainoja suojaavien koron- ja valuutanvaihtosopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten nettomäärä voi vaihdella kunkin sopimuksen voimassaoloajan. Lainojen realisoitumattomien valuuttakurssierojen ja johdannaissopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten aiheuttama tulosvaihtelu vähenee ajan kuluessa, saavuttaen eräpäivänä nettoarvon nolla. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksesta vastaanotettavat SEK-määräiset kassavirrat kattavat kaikki suojattujen SEK-määräisten valuuttalainojen tulevat korkovirrat ja eräpäivänä erääntyvät pääomat.

Yhtiö ei sovelle IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

## 5. Pääomarakenteen hallinta

Konsernin pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa konsernin pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset.

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin keskeisenä lainakovenanttina on omavaraisuusaste. Yhtiön omavaraisuusasteen tulee olla aina suurempi kuin 28 %. Mikäli omavaraisuusaste uhkaa laskea lähelle 28 prosentin rajaa, yhtiö suorittaa omaa pääomaa parantavia järjestelyjä. Yhtiön omaan pääomaan sisältyy yksi oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina), joka parantaa yhtiön omavaraisuusastetta. Hybridilainan nimellisarvo on 95,0 milj. euroa ja se esitetään taseessa muun oman pääoman rahastossa. Lisätietoja hybridilainasta tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet. Konsernin pääomarakennetta ohjaa myös korkokatekero-in-kovenantin arvo. Korkokatekero-in-kovenantti määräytyy käyttökateen (EBITDA) ja nettokorkokulujen suhteena. Laskelman käyttökateesta poistetaan myyntivoitot ja palautetaan myyntitappiot. Vastaavasti käsitellään myös kiinteistöomaisuuden arvonmuutokset. Lisäksi laskelmaan palautetaan poistot. Korkokatekeroimen tulee olla suurempi kuin 1,75.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin omavaraisuusasteen pitkän tähtäimen tavoitteeksi 40 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2014 oli 41 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2013 lopussa oli 41 %. Spondan korkokulujen maksukykyä kuvaava korkokatekero-in 31.12.2014 oli 3,3. Vuonna 2013 korkokatekero-in oli 3,1. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma laski vuoden 2014 aikana 58 milj. eurolla, päätyen vuoden 2014 lopussa 1 731 milj. euroon (2013: 1 789 milj. euroa). Sponda-konserni myi vuoden 2014 aikana likviditeettivaikutteisesti kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 184 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin yhtiön lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

### Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2014	2013
Korollinen vieras pääoma	1 731	1 789
Rahavarat ja korolliset saamiset	20	19
Korollinen nettovelka	1 711	1 770
Oma pääoma yhteensä	1 412	1 409
Taseen loppusumma	3 449	3 472
Omavaraisuusaste	41%	41%

## 6. Käyvän arvon arvioiminen

Konsernitiilinpäätöksessä käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut erät sijoituskiinteistöt, sijoitukset kiinteistörahastoihin ja johdannaissopimukset on jaoteltu arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

- täysin samanlaisille varoille tai veloille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla (taso 1)
- muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle on havainnoitavissa joko suoraan (ts. hintana) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina) (taso 2)
- omaisuuserää tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot) (taso 3).

Liitetiedossa 32.4 esitetään konsernin käypään arvoon arvostetut johdannaissopimukset. Liitetiedossa 14 esitetään tiedot käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja liitetiedossa 15 käypään arvoon arvostetuista sijoituksista kiinteistörahastoihin.

## 32.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2014 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Taseerien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>										
Pitkäaikaiset saamiset		1,1			1,1	1,1			1,1	1,1
Johdannaissopimukset	1,0				1,0	1,0		1,0		1,0
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>										
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		23,6			23,6	23,6				
Rahavarat		20,3			20,3	20,3				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>1,1</b>	<b>45,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>46,1</b>	<b>46,1</b>				
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>										
Korolliset velat			1 169,5		1 169,5	1 197,1		1 197,1		1 197,1
Johdannaissopimukset	5,2			42,6	47,8	47,8		47,8		47,8
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>										
Korolliset velat			561,7		561,7	563,7		563,7		563,7
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
Korkovelat			11,9		11,9	11,9				
Ostovelat ja muut velat			26,9		26,9	26,9				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>5,2</b>		<b>1 769,9</b>	<b>42,6</b>	<b>1 817,7</b>	<b>1 847,4</b>				

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenoön.

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 1,1 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 47,8 milj. euroa.

2013 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Taseerien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>										
Pitkäaikaiset saamiset		1,2			1,2	1,2			1,2	1,2
Johdannaissopimukset	9,9				9,9	9,9		9,9		9,9
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>										
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1		0,1		0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		19,8			19,8	19,8				
Rahavarat		18,8			18,8	18,8				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>10,0</b>	<b>39,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>49,8</b>	<b>49,8</b>				



Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat		1 505,5		1 505,5	1 525,8	1 525,8
Johdannaissopimukset	0,5		26,1	26,5	26,5	26,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat		283,3		283,3	283,8	283,8
Johdannaissopimukset	0,0		0,6	0,6	0,6	0,6
Korkovelat		13,9		13,9	13,9	
Ostovelat ja muut velat		21,2		21,2	21,2	
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,5</b>	<b>1 823,9</b>	<b>26,7</b>	<b>1 851,1</b>	<b>1 871,9</b>	

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintamenoon.

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 10,0 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 27,2 milj. euroa.

32.2 Rahoitusinstrumentit, jotka nettoutetaan tasessa tai jotka sisältyvät nettoutussopimuksiin.

31.12.2014, M€	Nettoutussopimusten alaiset johdannaissopimukset		
	Kirjanpito-arvo taseessa, netto	Rahoitus-instrumentit	Netto summa
<b>Varat</b>			
Johdannaissopimukset		1,1	-1,1
<b>Yhteensä</b>		1,1	-1,1

31.12.2013, M€	Nettoutussopimusten alaiset johdannaissopimukset		
	Kirjanpito-arvo taseessa, netto	Rahoitus-instrumentit	Netto summa
<b>Varat</b>			
Johdannaissopimukset		10,0	-10,0
<b>Yhteensä</b>		10,0	-10,0

Kaikki summat on arvostettu käypään arvoon. Yhtiöllä ei ole rahoitusinstrumentteja, jotka netotetaan taseessa.

Johdannaissopimusten nettouttaminen ISDA:n tai vastaavan Masters-sopimuksen mukaan.

32.3 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2014 Tasearvot	2014 Käyvät arvot	2013 Tasearvot	2013 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	367,7	384,7	471,2	483,0
Lainat rahoituslaitoksilta	801,8	812,4	914,1	922,6
Valuuttalainat	-	-	120,1	120,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1 169,5</b>	<b>1 197,1</b>	<b>1 505,5</b>	<b>1 525,8</b>

Lyhytaikaiset velat, M€	2014 Tasearvot	2014 Käyvät arvot	2013 Tasearvot	2013 Käyvät arvot
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	348,4	348,9	283,3	283,8
Joukkovelkakirjalainat	100,0	101,4	-	-
Valuuttalainat	113,3	113,4	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>561,7</b>	<b>563,7</b>	<b>283,3</b>	<b>283,8</b>

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat vähintään kahden eri pankin ilmoittamien markkinanoteerausten keskiarvoihin. Lisäksi Sponda vertaa saatuja ulkopuolisia arvostuksia Bloombergin markkinatietojärjestelmän indikaatiivisiin markkinanoteerauksiin, varmistaakseen arvostuksien riittävän luotettavuuden.

\*) Vuosina 2014 ja 2013 pitkäaikaiset joukkovelkakirjalainat sisälsi myös 650 milj. Ruotsin kruunun joukkovelkakirjalainan. Vuonna 2014 joukkovelkakirjalainan tase arvo oli 69,2 M€ ja vuonna 2013 vastaavasti 73,3 M€. Kaikki valuuttalainat ovat Ruotsin kruunu-määrisiä.

Kaikkien velkaerien käyvät arvot kuvastavat arvoa, jolla sijoittajat toimivilla jälkimarkkinoilla todennäköisesti olisivat valmiita ostamaan kyseiset velkaerät. Rahalaitoslainojen, yritystodistusten ja valuuttalainojen käyvät arvot yhtiö on laskenut vertaamalla kunkin yksittäisen velan voimassa olevia sopimusehtoja (esim. laina-aika ja korkomarginaali) tilinpäätöshetkellä markkinoilla vallitseviin ehtoihin, tavoitteen ollessa tarkastelun kohteena olevan velan uudelleenrahoitus. Keskeistä velan arvostuksessa on uuden lainan korkomarginaali, jolla vastaavanlainen velka olisi todennäköisesti voitu järjestää tilinpäätöshetkellä. Lainakohtaiset jälleenrahoitusmarginaalit perustuvat yhtiön johdon arvoihin. Yhtiö arvioi tilikauden aikana useiden velkasijoittajien kanssa käytyjen keskusteluihin perustuen, että yhtiö kuuluu luottoriskiltään selvästi ns. Investment Grade-luokkaan. Yhtiön johdon arvio yhtiön luottoriskistä velkasijoittajien näkökulmasta on pysynyt muuttumattomana tilikaudet 2014 ja 2013. Yhtiö huomioi mahdollisen yhtiökohtaisen luottoriskin muutoksen velkojen arvostuksissa.

#### 32.4 Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot 2014	Nimellisarvot 2014	Käyvät arvot 2013	Nimellisarvot 2013
<b>Korjojohdannaiset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-42,6	655,0	-26,7	695,7
Ei suojauslaskennassa olevat	-0,5	150,0	-0,5	150,0
Ostetut korkokatto-optiot				
Ei suojauslaskennassa olevat	1,0	593,9	3,0	404,1
<b>Valuuttajohdannaiset</b>				
Valuuttaoptiot				
Ostetut valuuttaoptiot	0,0	8,7	0,1	9,5
Asetetut valuuttaoptiot	0,0	4,6	0,0	9,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	-4,7	187,4	6,9	187,4

Korjojohdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuutariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa sovelletaan tilinpäätöshetkellä vain koronvaihtosopimuksiin. Yhtiöllä on yksi (150 Me) koronvaihtosopimus, joka on tehty euromääräisen lainan euribor-viitekoron vaihtamiseksi. Tähän sopimukseen ei sovelleta suojauslaskentaa.

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuutariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa.

Johdannaissopimukset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia. Sponda arvioi lisäksi itse johdannaissopimusten käyvän arvon kokoluokan.

#### 32.5 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2014, M€	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Joukkovelkakirjalainat	100,0	69,2	150,0	150,0	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	214,6	311,6	210,9	81,6	200,0	-

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2013, M€	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Joukkovelkakirjalainat	-	100,0	73,4	150,0	150,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	27,8	469,9	275,9	210,9	81,4	-

Tässä taulukossa esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. Valuuttalainat on kursattu tilinpäätöshetken valuuttakurssilla. 2015 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 2,9 % (2013: 3,2 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 2,1 vuotta (2013: 2,5 vuotta).

#### Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

##### *Bilateraalilaina*

Sponda Oyj allekirjoitti lokakuussa 2014 sopimuksen Swedbank AB (publ), Finnish Branch:n kanssa 100 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

##### *Bilateraalilaina*

Sponda Oyj allekirjoitti lokakuussa 2014 sopimuksen Pohjola Pankki Oyj:n kanssa 100 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

##### *Bilateraalilaina*

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2013 sopimuksen Nordea Bank Suomi Oyj:n kanssa 150 milj. euron vakuudettomasta 4-vuotisesta lainasta. Sopimuksella jatkettiin alun perin 2014 erääntyvää lainaa joulukuuhun 2017 saakka. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

##### *Rahoituslimiitti*

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2013 sopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 100 milj. euron 5-vuotisesta vakuudettomasta luottolimiitistä. Sopimuksella jatkettiin alun perin kesäkuussa 2014 erääntyvää luottolimiittia joulukuuhun 2018 saakka. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

##### *Joukkovelkakirjalaina*

Sponda Oyj laski lokakuussa 2013 liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. 5-vuotinen laina erääntyy 9.10.2018. Lainalle maksetaan kiinteää 3,375 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa merkitsi yhteensä 64 sijoittajaa ja laina ylimerkittiin merkittävästi. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Danske Bank ja SEB toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

##### *Bilateraalilaina*

Sponda Oyj allekirjoitti kesäkuussa 2013 jatkosopimuksen Helaban (Landesbank Hessen Thüringen Girozentrale) kanssa 85 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Sopimuksella jatketaan alun perin keväällä 2014 erääntyvää lainaa kevääseen 2018 saakka. Sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) vastaavat Spondan muiden lainojen kovenanteja.

##### *Hybridilaina*

Sponda laski joulukuussa 2012 liikkeeseen 95 miljoonan euron hybridilainan (oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina). Hybridilainan vuotuinen kuponnikorko on 6,75 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Hybridilaina on laina, joka on muita velkasitoumuksia heikommassa asemassa. Sitä käsitellään konsernin IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilainan velkakirjanhaltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Lainan korko maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Järjestäjänä transaktiossa toimi Nordea Markets.

##### *Rahoituslimiitti*

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2012 sopimuksen Swedbank AB Finnish Branchin kanssa 100 milj. euron luottolimiitistä, jonka laina-aika on viisi vuotta. Järjestelyllä uudistettiin alun perin vuonna 2013 erääntymässä oleva 100 milj. euron luottolimiitti. Luottojärjestely on vakuudeton.

##### *Bilateraalilaina*

Sponda Oyj allekirjoitti heinäkuussa 2012 jatkosopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 60 milj. euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua rahoitusta.

*Joukkovelkakirjalaina*

Sponda Oyj laski toukokuussa 2012 liikkeeseen 150 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. 5-vuotinen laina erääntyy 29.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,125 prosentin vuotuisista korkoa. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Danske Bank ja Pohjola Markets toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

*Syndikoitu luottojärjestely*

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2011 yhteensä 375 milj. euron syndikoidun lainasopimuksen. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 275 milj. euron lainan sekä 100 milj. euron luottolimiitin. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen. Luottojärjestely on vakuudeton. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, Skandinaviska Enskilda Banken AB (PUBL), Danske Bank ja Swedbank. Syndikoidun luoton agenttina toimii Swedbank.

*Rahoituslimiitti*

Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2011 sopimuksen Svenska Handelsbankenin kanssa 50 milj. euron luottolimiitistä. Laina-ajaltaan 5-vuoden luottolimiitin ehdot ovat samat kuin Spondan 1.11.2010 allekirjoittamassa syndikoidussa luottosopimuksessa. Luottojärjestely on vakuudeton.

*Joukkovelkakirjalaina*

Sponda Oyj laski maaliskuussa 2011 liikkeeseen 650 miljoonan Ruotsin kruunun suuruisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja vaihtuvakorkoinen tuotto 3 kuukauden Stibor-korko + 2,4 prosenttiyksikköä. Laina on vakuudeton. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella. Lainan järjestäjänä toimi Nordea Pankki.

*Syndikoitu luottojärjestely*

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2010 yhteensä 550 milj. euron syndikoidut luottosopimukset. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, SEB sekä Sampo Pankki Oyj, ja siihen osallistuivat Swedbank ja DnB NOR. Syndikoidun luoton koordinaattorina toimi Nordea. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 milj. euron lainan sekä 150 milj. euron luottolimiitin. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen. Tämän järjestelyyn 400 milj. euron lainaa on lyhennetty 370 milj. eurolla. Lainan jäljellä oleva pääoma tilinpäätöshetkellä on 30 milj. euroa.

*Joukkovelkakirjalaina*

Sponda Oyj laski toukokuussa 2010 liikkeeseen 100 miljoonan euron suuruisen kotimaisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja kiinteä vuotuinen korko 4,375 %. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin. Joukkovelkakirjasta saadut varat käytettiin lainojen takaisinmaksuun. Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki ja Sampo Pankki.

*Bilateraalilainat*

Sponda Oyj allekirjoitti maaliskuussa 2008 Danske Bank A/S, Helsinki Branchin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 150 milj. euron luotosta sekä Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarisen kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia. Sponda on 2011 muuttanut mainitun Danske Bankin lainan Ruotsin kruunu-määräiseksi. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella.

*Bilateraalilaina*

Sponda Oyj allekirjoitti helmikuussa 2008 OKO Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainalla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitysinvestointeja. Luottojärjestely on vakuudeton.

32.6 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat

31.12.2014 M€	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Joukkovelkakirjalainat	118	81	161	155	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	230	324	218	85	203	-
Yritystodistukset	248	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
- suojauslaskennassa olevat, netto	11	11	11	10	5	0
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	0	0	0	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	0	0	-	-	-	-
Ostovelat	5	-	-	-	-	-
Muut velat	22	-	-	-	-	-
Korkovelat	12	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>644</b>	<b>416</b>	<b>390</b>	<b>250</b>	<b>208</b>	<b>0</b>

\*) Valuuttalainoja (sis. erään Lainat rahoituslaitoksilta) suojaavien valuuttajohdannaisten nettovirta (saaminen). Sisältää myös valuuttaoptiot.

31.12.2013 M€	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Joukkovelkakirjalainat	18	118	86	161	155	-
Lainat rahoituslaitoksilta	47	488	286	216	82	0
Yritystodistukset	256	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
- suojauslaskennassa olevat, netto	12	11	9	6	6	3
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	0	0	0	0	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	-2	-1	0	-	-	-
Ostovelat	3	-	-	-	-	-
Muut velat	18	-	-	-	-	-
Korkovelat	14	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>366</b>	<b>616</b>	<b>382</b>	<b>384</b>	<b>243</b>	<b>3</b>

\*) Valuuttalainoja (sis. erään Lainat rahoituslaitoksilta) suojaavien valuuttajohdannaisten nettovirta (saaminen). Sisältää myös valuuttaoptiot.

33. Varaukset

M€	2014	2013
Avoinna olevat urakkaerimielisyydet	1,1	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>

Varaus liittyy rakennusurakkaa koskeviin avoimina oleviin urakkaerimielisyyksiin. Riidan lopputuloksesta ei voida esittää tässä vaiheessa arvioita.

## 34. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 2014	Konserni 2013
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	179,7	144,8
Annetut kiinnitykset	312,1	264,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	19,6	19,2
Annetut takaukset	-	-
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>331,7</b>	<b>283,4</b>

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Vuokravastuut	126,0	93,7	-	-
Annetut kiinnitykset	3,7	3,9	-	-
Annetut takaukset	2,8	4,7	2,6	4,7
<b>Yhteensä</b>	<b>132,5</b>	<b>102,3</b>	<b>2,6</b>	<b>4,7</b>

Muut vuokrasopimukset, M€	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,3	0,4	0,3	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,3	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

Sopimukset ovat 3-5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.

**Muut vastuut****Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverovähennykset**

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 44,7 milj. euroa (2013: 61,1 milj. euroa).

**Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan ("hybridilainan") korot**

Hybridilainalle kertyi korkoa yhteensä 6,4 milj. euroa vuodelta 2014 (2013: 10,4 milj. euroa). Hybridilainan kertyneet korot kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Vuonna 2014 hybridilainalle maksettiin 6,4 milj. euroa korkoa (2013: 14,5 milj. euroa).

**Vuonna 2008 liikkeeseen laskettu 130 milj. euron oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina**

Joulukuussa 2012 Sponda toteutti vuonna 2008 liikkeeseen lasketun 130 milj. euron hybridilainan osittaisen takaisinoston. Sponda osti takaisin yhteensä 37,2 milj. euron nimellisarvosta velkakirjoja käteisellä. Loppuosa hybridilainasta, nimellisarvoltaan yhteensä 92,8 milj. euroa lunastettiin takaisin kesäkuussa 2013.

**Vuonna 2012 liikkeeseen laskettu 95 milj. euron oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina**

Marraskuussa 2012 Sponda laski liikkeeseen 95 milj. euron hybridilainan. Hybridilainan pääoma oli tilinpäätöshetkellä 95 milj. euroa (2013: 95 milj. euroa) ja maksamatonta kertynyttä korkoa oli 0,5 milj. euroa (2013: 0,5 milj. euroa).

**Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin**

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2014 jäljellä 9,3 milj. euroa (2013: 28,7 milj. euroa).

## 35. Lähipiiritapahtumat

## Lähipiiri

Sponda-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 38.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhte-etuudet, M€	2014	2013
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,9	1,9
Osakeperusteiset etuudet	0,9	1,4
<b>Yhteensä</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>

Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot, M€	2014	2013
Kari Inkinen, toimitusjohtaja	0,5	0,5
Hallitus		
Kaj-Gustaf Berg	0,1	0,1
Christian Elfving	0,0	0,0
Paul Hartwall <sup>1</sup>	0,0	0,0
Juha Laaksonen	0,0	0,0
Leena Laitinen <sup>1</sup>	0,0	0,0
Arja Talma	0,0	0,0
Raimo Valo	0,0	0,0
Klaus Cavén <sup>2</sup>	0,0	0,0
Tuula Entelä <sup>2</sup>	0,0	0,0
Lauri Ratia <sup>3</sup>	0,0	0,0
Erkki Virtanen <sup>3</sup>	0,0	0,0
Hallitus yhteensä	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>

1) 19.4.2014 alkaen

2) 19.4.2014 saakka

3) 18.3.2013 saakka

Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet sekä osakeperusteiset etuudet on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 9.

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2014 tai 31.12.2013.

Hallituksen jäsenet omistivat 115.302 osaketta ja johtoryhmä 919.224 osaketta vuoden 2014 lopussa (2013: 133.996 ja 900.546 osaketta). Hallituksen ja johtoryhmän omistamien osakkeiden määrään sisältyy heidän lähipiiriinsä kuuluvien tahojen omistus.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat, M€	Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat
Certeum Oy	293,9	-	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>293,9</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Osakkuusyhtiö Certeum Oy on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 17.

### 36. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan päättänyt ehdottaa yhtiökokoukselle 16.3.2015, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2016 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättävältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 66.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 40.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 33.000 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta, ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositulosajalta 1.1.—31.3.2015 on julkistettu. Lisäksi ehdotetaan, että matkakustannukset korvataan Verohallinnon hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokouksutsoon.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2014:

Oy Palsk Ab, Kaj-Gustaf Bergh

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Pekka Pajamo

HC Fastigheter Holding Oy Ab, Ole Johansson

### 37. Konsernin rakenne

Sponda Oyj on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösisjoitusyhtiö.

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiö Sponda Oyj:stä ja sen tytäryrityksistä, joita oli 187 kappaletta tilinpäätöshetkellä 31.12.2014. Kokonaan omistettuja tytäryrityksiä oli 171 kappaletta ja osittain omistettuja 16 kappaletta. Tytäryrityksistä on suomalaisia 176 kappaletta ja ulkomaisia 11 kappaletta. Emoyhtiön ja sen kaikkien tytäryritysten tilikausi on kalenterivuosi.

Luettelo konsernin ja emoyhtiön omistamista osakkeista ja osuuksista 31.12.2014 ja konsernirakenteen muutoksista tilikaudella 2014 on esitetty liitetiedossa 38.

Määräysvallattomilla omistajilla ei ollut olennaisia osuuksia konsernista 31.12.2014 ja 31.12.2013.



## 38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt:		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Arkadiankatu 4-6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Atomitie1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Bulevardi1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00	Sponda
Espoon Esikunnankatu 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Komentajankatu 5	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoon Pyyntitie 1	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoon Upseerinkatu 1-3	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Estradi	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Heimola	Helsinki	59,57	59,57	Sponda
Helsingin Energiakatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Harkkoraudantie 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ilmalanrinne 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78		Sponda Kiinteistöt

Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Tulppatie 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Vuorikatu 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hermian Pulssi	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00	Sponda
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hämeenlinnan Hallituskatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00	Sponda
Hämeentie 103	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Höyläämötie 5	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Insinöörikatu	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Iso-Roobertinkatu 21-25	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Isontammentie 4	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda

Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Liikekeskus Zeppelin Oy	Oulu	85,66		Sponda Kiinteistöt
Läkkitori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64	Sponda
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Manhattan	Turku	52,85		Sponda Kiinteistöt
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Miestentie	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mikonlinna	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Nimismiehenniitty	Espoo	67,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Alasintie 3-7	Oulu	100,00	100,00	Sponda
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Korjaamotie 2	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
PaulonTalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79		Sponda Kiinteistöt
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pojjupuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pronssitie 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00	Sponda
Ratinalinna	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Ruoholahden Ankkuri	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahdenkatu 4	Helsinki	95,70		Sponda Kiinteistöt
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Scifin Beta	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Scifin Gamma	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00	Sponda

Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Säästötammela	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tallbergintalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tiistinhovi	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tulli Koy	Tampere	100,00		Sponda
Turun Yliopistonkatu 14	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskujat 6	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Upseerinkadun Pysäköintitalo	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Vaajakosken Tikkutehtaantie 1	Vaajakoski	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Koivupuistontie 26	Vantaa	89,07		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vilhonkatu 5	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Logistiikkakeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Porttikeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Service Center	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Värtönparkki 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,83		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87		Sponda Kiinteistöt
<b>Osakeyhtiöt</b>				
Arif Holding Oy	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hexagon Oy	Helsinki	100,00		Sponda

Sponda Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankadun alitus Oy	Helsinki	62,64		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Yhteissuoja Oy	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
Sponda AM Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management III Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tamforest Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda

**Osakkuus- ja yhteisyritykset**

Certeum Oy	Helsinki	37,90	37,90	Sponda
Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	49,29	Sponda
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,17	18,23	Sponda
Kilpakuujan Liikekiinteistö Oy	Helsinki	4,03		Sponda Kiinteistöt
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	18,84	18,84	Sponda
Simonseutu	Vantaa	47,62		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67		Sponda Kiinteistöt

**Rahastoyhtiöt**

First Top LuxCo S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00	Sponda
Russia Invest B.V.i.o	Hollanti	27,23	27,23	Sponda
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00	Sponda

**Ulkomaiset tytäryritykset**

OOO Adastra	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
CCL Greystone	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Korbis K Limited Liability Company	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Slavjanka Closed Joint-Stock Company	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Bonford Investments Ltd	Kypros	100,00		Sponda
Makentrax Limited	Kypros	100,00		Sponda
Rowina Holding Limited	Kypros	100,00		Sponda

**Konsernirakenteen muutokset vuonna 2014****Myytyt yhtiöt**

Espoon Juvanpuisto

Iso-Roobertinkatu 28  
Kuninkaankaari  
Kuninkaankruunu  
Malmin Kankirauta  
Olarintörmä  
Ruosilantie 14  
Ruosilantie 16  
Ruosilantie 18  
Sponda Fund I Ky  
Sponda Fund II Ky  
Sponda Fund III Ky  
Tonttipaino  
Turku High Tech Centre Oy  
Turun Ilmarisenkulma  
Turun Koulukatu 29  
Vantaan Honkatalo  
Vantaan Kuussillantie 27  
Vantaan Vanha Porvoontie 231  
J. Österblad Oy

**Perustetut yhtiöt**

---

Certeum Oy

**Ostetut yhtiöt**

---

Tulli Koy

## Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	137,5	142,1
Rahastojen hallinnointipalkkiot		2,5	3,5
		<b>140,0</b>	<b>145,6</b>
Vuokraustoiminnan kulut			
Vuokraustoiminnan kulut		-44,2	-44,4
Rahastojen välittömät kulut		-0,8	-1,6
		<b>-45,0</b>	<b>-45,9</b>
<b>Nettotuotot</b>		<b>95,0</b>	<b>99,7</b>
Myynnin ja markkinoinnin kulut			
Hallinnon kulut	2 3 6	-9,2	-9,3
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,1	0,1
Myyntivoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä		5,3	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	5	-1,8	-1,7
<b>Liikevoitto</b>		<b>87,5</b>	<b>87,2</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			
	7	116,9	67,3
<b>Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä</b>		<b>-29,4</b>	<b>19,9</b>
Satunnaiset erät			
	8	28,2	-21,1
<b>Voitto / tappio ennen veroja</b>		<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>
Tuloverot			
	9	0,0	0,0
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>		<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>

## Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2014	31.12.2013
<b>Vastaavaa</b>			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10	44,9	33,8
Aineelliset hyödykkeet	11		
Koneet ja kalusto		0,1	0,1
Ennakkomaksut		0,3	1,2
		<b>0,4</b>	<b>1,3</b>

Sijoitukset	12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 872,6	1 916,6
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		750,0	834,8
Osuudet omistusyhteisy yrityksissä		99,3	7,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		12,9	96,3
Muut sijoitukset		44,9	47,4
		<b>2 779,7</b>	<b>2 902,7</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>2 825,0</b>	<b>2 937,8</b>
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	26,4	36,3
Rahat ja pankkisaamiset		7,6	6,2
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>34,0</b>	<b>42,5</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>2 859,0</b>	<b>2 980,3</b>
<b>Vastattavaa</b>			
Oma pääoma	14		
Osakepääoma		111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		445,9	445,9
Edellisten tilikausien voitto		300,2	352,3
Tilikauden voitto / tappio		-1,2	-1,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 015,1</b>	<b>1 067,2</b>
Varaukset	15	1,1	-
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	1 225,9	1 585,7
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	617,0	327,4
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 842,9</b>	<b>1 913,1</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>2 859,0</b>	<b>2 980,3</b>



## Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		-1,2	-1,2
Oikaisut	1)	91,9	94,1
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	-1,8	-17,3
Saadut korot		28,4	38,2
Maksetut korot		-57,5	-74,3
Muut rahoituserät		-10,5	-11,9
Maksetut/saadut verot		0,0	-
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>49,3</b>	<b>27,6</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-73,3	-92,6
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-17,6	-9,6
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		112,5	13,7
Myönnetty lainat		-32,9	-37,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		54,3	109,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>42,9</b>	<b>-17,3</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		356,3	465,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-388,0	-438,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-8,1	5,4
Maksetut osingot		-51,0	-48,1
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-90,8</b>	<b>-16,2</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat tilikauden alussa		6,2	12,1
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>7,6</b>	<b>6,2</b>
<b>Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€</b>			
		1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013

### 1) Oikaisut

Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.

Liiketoiminnan muut kulut		12,4	1,2
Liiketoiminnan muut tuotot		-17,7	-1,3
Poistot		7,4	5,8
Rahoitustuotot ja -kulut		116,9	67,3
Konserniavustus		-28,2	21,1

Varaukset	1,1	-
Verot	0,0	-
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>91,9</b>	<b>94,1</b>
<b>2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely</b>		
Lyhytaikaiset liikesaamiset		
lisäys (-), vähennys (+)	-1,4	1,1
Korottomat lyhytaikaiset velat		
lisäys (+), vähennys (-)	-0,4	-18,4
<b>Nettokäyttöpääoman muutos</b>	<b>-1,8</b>	<b>-17,3</b>

## Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Sponda Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen, osakeyhtiölain ja arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

#### Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjausmenot on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin. Korjausmenot ja vuokralaisremontit aktivoidaan vuokrasopimuksen kestoajalle silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta aktivointi tehdään ajanjaksoon, joka on määritelty vuokrasopimuksessa ensimmäiseksi mahdolliseksi päättymisajankohdaksi.

#### Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä suunnitelman mukaiset poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot koneista ja laitteista sekä rakennuksista ja rakennusten ainesosista lasketaan menojäännöspoistoina. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoidut vuokralaiskohtaiset korjausmenot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Muut koneet ja laitteet	3–10 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	1–31 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat.

#### Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteisyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteisyrityksille, sijoitukset kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon. Pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenosta.

#### Tutkimus- ja kehitysmenot

Yhtiöllä ei ole tutkimustoimintaa. Kehitysmenojen kaltaiset rakennusprojektien menot aktivoidaan silloin, kun projektin tekninen toteutus varmistuu ja hankkeen todetaan tuottavan tuloa useamman vuoden ajan. Muilta osin kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

#### Rahoitusvarat, -velat ja johdannaissopimukset

Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korolliset velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia tai -optioita ei ole kirjattu taseeseen. Yhtiön korko- ja valuuttajohdannaiset on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimuksiin perustuvat korot ja palkkiot on kirjattu tulokseen suoriteperiaatteen mukaisesti.

Edellisestä poiketen SEK-määräisten lainojen valuutta- ja korkoriskin suojaamiseksi tehdyt johdannaiset arvostetaan kirjanpitolain 5:2a §:n mukaisesti käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi tai kuluksi. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Arvostuksessa käytetään ulkoisia arvostuksia.

#### Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaiset tuotot ja kulut muodostuvat konserniavustuksesta.

## Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden verot ja oikaisut aikaisempien tilikausien veroihin. Tilikauden verot perustuvat tuloksen ja verosäännösten perusteella laskettuihin veroihin. Emoyhtiön taseeseen ei ole merkitty laskennallista verovelkaa tai -saamista.

## Valuuttamääräiset erät

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoinna olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssilla.

## Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi.

Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia.

# Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

### 1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, M€	2014	2013
Toimisto- ja liikelakiinteistöt	108,7	105,9
Logistiikkakiinteistöt	28,6	36,0
Kiinteistökehitys	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>137,5</b>	<b>142,1</b>

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€	2014	2013
Pääkaupunkiseutu	129,1	132,5
Muu Suomi	8,3	9,7
<b>Yhteensä</b>	<b>137,5</b>	<b>142,1</b>

### 2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2014	2013
Palkat ja palkkiot	9,6	10,6
Eläkekulut	1,8	1,8
Muut henkilösivukulut	0,4	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>11,9</b>	<b>12,9</b>

### Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja *	0,5	0,5
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>

\* Ei sisällä sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 511 T€ (2013: 505 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2013 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 270 T€ (2013: 500 T€).

M€	2014	2013
Kannustinjärjestelmän mukainen palkkio	0,3	0,5

Henkilöstökulut sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

Lähipiirilainat ja -vastuut

Lähipiirilainoja ei ole. Toimitusjohtajalla on toimitusjohtajan nojalla 63 vuoden eläkeikä. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella. Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot sekä johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 9 "Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä".

Henkilöstö keskimäärin	2014	2013
Toimihenkilöt, lkm	108	111

3. Poistot ja arvonalentumiset

M€	2014	2013
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	7,4	5,8
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>7,4</b>	<b>5,8</b>

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

4. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2014	2013
Konkurssipesän jako-osuus	0,0	0,0
Muut tuotot	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

5. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2014	2013
Muut kulut	1,2	1,1
Luottotappiot	0,6	0,3
Epävarmat saamiset	0,0	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>

6. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2014	2013
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0

Muut palvelut	0,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>

## 7. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2014	2013
Rahastojen voitto-osuudet	5,5	10,7
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista, sisäiset	28,2	38,8
Muut korkotuotot	0,3	-0,2
Muut rahoitustuotot	15,2	22,4
<b>Korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>49,2</b>	<b>71,7</b>
Korkokulut, sisäiset	-1,4	-1,9
Muut korkokulut	-57,1	-70,3
Muut rahoituskulut	-24,9	-24,1
Rahoitusvastikekulut, sisäiset	-82,7	-42,6
<b>Korko- ja rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-166,2</b>	<b>-139,0</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-116,9</b>	<b>-67,3</b>

## 8. Satunnaiset erät

M€	2014	2013
Konserniavustukset, saadut	28,2	30,7
Konserniavustukset, maksetut	-	-51,8
	<b>28,2</b>	<b>-21,1</b>

## 9. Tuloverot

M€	2014	2013
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-	-
Tuloverot edellisiltä vuosilta	0,0	-
	<b>0,0</b>	<b>-</b>

## 10. Aineettomat hyödykkeet

2014, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	80,2	9,0	89,2
Lisäykset	11,5	20,7	32,3
Siirrot	-	-13,8	-13,8
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>91,8</b>	<b>15,9</b>	<b>107,7</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-55,4	-	-55,4
Tilikauden poisto	-7,4	-	-7,4
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-62,8</b>	<b>-</b>	<b>-62,8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>29,0</b>	<b>15,9</b>	<b>44,9</b>

2013, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	74,9	5,7	80,6
Lisäykset	6,8	11,4	18,2
Siirrot	-1,4	-8,2	-9,6
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>80,2</b>	<b>9,0</b>	<b>89,2</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-49,6	-	-49,6
Tilikauden poisto	-5,8	-	-5,8
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-55,4</b>	<b>-</b>	<b>-55,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>24,8</b>	<b>9,0</b>	<b>33,8</b>

## 11. Aineelliset hyödykkeet

2014, M€	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,5	1,2	2,7
Lisäykset	0,0	1,8	1,8
Vähennykset		-2,7	-2,7
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>1,8</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1,4	-	-1,4
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poisto	0,0	-	0,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-1,4</b>	<b>-</b>	<b>-1,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>

2013, M€	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,5	0,2	1,7
Lisäykset	0,0	1,1	1,2
Vähennykset	-	-0,2	-0,2
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>	<b>2,7</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1,3	-	-1,3
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poisto	0,0	-	0,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-1,4</b>	<b>-</b>	<b>-1,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>

## 12. Sijoitukset

2014, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyhteisöissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 916,6	834,8	7,5	96,3	47,4	2 902,7
Lisäykset	20,8	49,8	94,5	5,4	24,6	195,2
Vähennykset	-64,8	-134,6	-2,7	-88,9	-27,2	-318,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 872,6</b>	<b>750,0</b>	<b>99,3</b>	<b>12,9</b>	<b>44,9</b>	<b>2 779,7</b>

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyhteisöiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	7,5	27,1	5,8	0,1	6,9	47,4
Lisäykset	2,5	22,2	-	-	-	24,6
Vähennykset	0,0	-20,3	-	-	-6,9	-27,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>10,0</b>	<b>29,0</b>	<b>5,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>44,9</b>

2013, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyhteisöissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 804,4	1 052,2	7,5	86,6	55,3	3 006,0
Lisäykset	126,0	52,0	-	9,7	216,2	403,9
Vähennykset	-13,7	-269,4	-	-	-224,1	-507,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 916,6</b>	<b>834,8</b>	<b>7,5</b>	<b>96,3</b>	<b>47,4</b>	<b>2 902,7</b>

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyhteisöiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	7,5	25,1	3,1	0,1	19,5	55,3
Lisäykset	0,0	20,1	3,9	-	192,1	216,2
Vähennykset	-	-18,1	-1,2	-	-204,8	-224,1
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>7,5</b>	<b>27,1</b>	<b>5,8</b>	<b>0,1</b>	<b>6,9</b>	<b>47,4</b>



## 13. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2014	2013
Myyntisaamiset	2,1	3,4
Muut saamiset	11,5	4,9
Lyhytaikaiset lainasaamiset	0,0	3,4
Lyhytaikaiset lainasaamiset, sisäiset	0,0	-
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset, sisäiset	4,3	7,5
Muut siirtosaamiset	8,5	17,1
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>12,8</b>	<b>24,6</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>26,4</b>	<b>36,3</b>
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	5,9	6,4
Muut	6,9	18,2
<b>Yhteensä</b>	<b>12,8</b>	<b>24,6</b>

## 14. Oma pääoma

M€	2014	2013
Osakepääoma 1.1.	111,0	111,0
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>111,0</b>	<b>111,0</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	159,1	159,1
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>159,1</b>	<b>159,1</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	445,9	445,9
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>445,9</b>	<b>445,9</b>
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	351,1	400,5
Osingonjako	-51,0	-48,1
<b>Edellisten tilikausien voitto 31.12.</b>	<b>300,2</b>	<b>352,3</b>
Tilikauden voitto / tappio	-1,2	-1,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 015,1</b>	<b>1 067,2</b>
<b>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta	300,2	352,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	445,9	445,9
Tilikauden voitto / tappio	-1,2	-1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>744,9</b>	<b>797,0</b>

## 15. Varaukset

M€	2014	2013
Muut varaukset 1.1.	-	-
Lisäykset	1,1	-
Vähennykset	0,0	-
<b>Muut varaukset 31.12.</b>	<b>1,1</b>	<b>-</b>

Varaus liittyy rakennusurakkaa koskeviin avoimena oleviin urakkaerimielisyyksiin. Riidan lopputuloksesta ei voida esittää tässä vaiheessa arvioita.

## 16. Pitkäaikainen vieras pääoma

M€	2014	2013
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	367,7	471,2
Lainat rahoituslaitoksilta	830,8	1 099,0
Pitkäaikaiset velat, sisäiset	22,7	15,4
<b>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 225,9</b>	<b>1 585,7</b>
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 225,9</b>	<b>1 585,7</b>

Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta sisältää yhteensä 95,0 miljoonan euroa hybridilainaa, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

## 17. Lyhytaikainen vieras pääoma

M€	2014	2013
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	561,7	283,3
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,6	1,0
Ostovelat		
Ostovelat, sisäiset	16,0	10,2
Muut ostovelat	0,5	0,6
<b>Ostovelat yhteensä</b>	<b>16,5</b>	<b>10,8</b>
Siirtovelat		
Siirtovelat, sisäiset	0,5	0,1
Muut siirtovelat	18,0	20,2
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>18,5</b>	<b>20,3</b>
Muut lyhytaikaiset velat, sisäiset	17,0	9,4
Muut lyhytaikaiset velat	2,7	2,6
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</b>	<b>55,3</b>	<b>44,2</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>617,0</b>	<b>327,4</b>
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	12,1	13,8
Henkilöstökulut	4,5	4,9
Muut	2,0	1,6
<b>Yhteensä</b>	<b>18,5</b>	<b>20,3</b>

## 18. Johdannaisopimukset

M€	2014	2013
<b>Korkojohdannaiset</b>		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	655,0	695,7
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-42,6	-26,7
Korko-optiot, nimellisarvo	593,9	404,1
Korko-optiot, käypä arvo	1,1	3,0
Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	150,0	150,0
Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo	-0,5	-0,5
<b>Valuuttajohdannaiset</b>		
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	8,7	9,5
Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo	0,0	0,1
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	4,6	9,5
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	0,0	0,0
<b>Valuuttajohdannaiset</b>		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	187,4	187,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-4,7	6,9

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumäärien lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvon kanssa. Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkoisia arvostuksia.

## 19. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2014	2013
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	113,9	114,8
<b>Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€</b>		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	9,3
<b>Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€</b>		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	2,6	4,7
<b>Vuokravastuut, M€</b>		
Sopimuksiin perustuvat maksut eräännyvät seuraavasti:		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,3	0,5
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3 - 5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.		
<b>Muut vastuut, M€</b>		
Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitussitoumukset	9,3	28,7

# Voitonjakoehdotus sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

## Ehdotus tappiota koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 744.888.416,71 euroa, josta tilikauden tappio on -1.199.487,34 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2014 maksetaan 0,19 euroa/osake.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2015

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ

Hallitus

Kaj-Gustaf Bergh

Christian Elfving

Paul Hartwall

Juha Laaksonen

Leena Laitinen

Arja Talma

Raimo Valo

Kari Inkinen, Toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

### Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

### Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

### Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

### Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

#### *Muut lausunnot*

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2015

Esa Kailiala

*KHT*

KPMG Oy Ab

Kai Salli

*KHT*

**Sponda Oyj**  
Korkeavuorenkatu 45  
PL 940, 00101 HELSINKI  
vaihde 020 431 31  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)