

SPONDA



Osavuosikatsaus

1.1.–31.3.2015

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

YHTEENVETO TAMMI-MAALISKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.1.-31.3.2014).....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT.....	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT.....	3
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN.....	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2015	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI.....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ	4
LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.3.2015	5
VUOKRAUSTOIMINTA	6
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	8
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	8
RAHAVIRTA JA RAHOITUS	13
HENKILÖSTÖ	14
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	14
KONSERNIRAKENNE	14
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	15
YHTIÖKOKOUS	15
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	16
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT.....	16
SPONDAN JOHTO.....	16
YMPÄRISTÖVASTUU	16
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	17
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	17
NÄKYMÄT VUODELLE 2015	17
SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-31.3.2015 TAULUKKO-OSA	19
OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT	25

Sponda Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.2015-31.3.2015

YHTEENVETO TAMMI-MAALISKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.1.-31.3.2014)

- Konsernin liikevaihto oli 57,2 (63,5) milj. euroa. Lasku johtui pääosin vuoden 2014 aikana myydyistä kiinteistöistä.
- Nettotuotot olivat 39,6 (44,0) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 27,6 (31,7) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -9,9 (-6,7) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,08 (0,09) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 147,4 (3 253,4) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,50 (4,49) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 86,8 (86,2) %.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
Liikevaihto, M€	57,2	63,5	246,7
Nettotuotot, M€	39,6	44,0	176,0
Liikevoitto, M€	27,6	31,7	151,7
Tulos/osake, €	0,04	0,04	0,24
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,08	0,09	0,37
Osakekohtainen oma pääoma, €	4,50	4,49	4,65
Omavaraisuusaste*, %	39,8	39,6	41,0
Korkokatekerroin	3,5	3,1	3,3

*) Kauden 1-3/2014 luku on oikaistu IFRIC 21 Julkiset maksut -tulinnan käyttöönoton johdosta.

EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	24,9	25,3	101,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,09	0,36
Oikaistu operatiivinen tulos, M€	24,6	26,0	108,7
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,09	0,09	0,38
EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €	5,30	5,18	5,45
EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €	4,34	4,37	4,49
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	5,44	5,64	5,18
EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %	5,45	5,65	5,19
EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	13,19	13,79	12,96
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %			17,26
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %			11,96

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Vuoden 2015 ensimmäinen neljännes oli odotusten mukaisesti vakaa. Konsernin taloudellinen vuokrausaste oli vuoden 2014 vertailulukuun nähden yli puoli prosenttiyksikköä korkeampi. Spondan kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -9,9 milj. euroa. Tämä johtui pääosin Venäjän markkinavuokratason laskusta.

Ruoholahden toimistorakennushanke valmistui maaliskuussa. Kohde on lähes täyteen vuokrattu. Loput kolme keskeneräistä projektia etenevät aikataulun mukaisesti ja budjetissa. Maaliskuussa päätimme aloittaa Ratinan kauppakeskuksen rakentamisen Tampereelle. Kolmesta rakennuksesta muodostuva kauppakeskus tulee toimimaan Tampereen monipuolisena vapaa-ajan ja viihtymisen keskuksena. Rakentaminen on käynnistynyt, ja kauppakeskus valmistuu keväällä 2018.

NÄKYMÄT VUODELLE 2015

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

Nettotuotot

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

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen BKT laski loka-joulukuussa 0,2 % edellisestä vuosineljänneksestä. Koko vuoden 2014 BKT laski 0,1 %.

Valtiovaraministeriön kevään katsauksen mukaan kuluvana vuonna BKT kasvaa 0,5 %. Viennin ennustetaan kasvavan tuontia enemmän. Yksityisen kulutuksen ennakoidaan kasvavan 0,5 % ja työttömyysasteen uskotaan kasvavan 8,8 %:iin.

KTI:n mukaan ensimmäisen neljänneksen transaktiovolyymi oli 0,46 mrd euroa, mikä on noin kolmannes edellisen neljänneksen volyymistä. Kansainvälisten sijoittajien osuus oli 39 %. Asuntoportfolioiden osuus oli suurin sekä kappalemäärissä että volyymissä mitattuina. Transaktiovolyymien odotetaan pysyvän korkeana viime vuoden tapaan.

Jones Lang LaSallen mukaan vuokramarkkina Helsingissä keskustassa pysyi muuttumattomana vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Prime-toimistojen nettovuokrataso oli n. 300 €/m²/vuosi ja tuottovaatimus n. 5,0 %.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote kasvoi Suomen Pankin ennusteen mukaan 0,6 % vuonna 2014. Kuluvana vuonna BKT:n ennustetaan laskevan 4 %. Syyinä talouden supistumiseen ovat öljyn hinnan lasku, yksityisten investointien väheneminen, korkean inflaation pienentämä yksityinen kulutus, supistuva kotimainen kysyntä, tuonnin pienentyminen, ruplan heikkous ja vientitulojen väheneminen.

Investointimarkkina jatkui vaisuna edellisen neljänneksen tapaan. CBRE:n alustavien tietojen mukaan volyymiksi muodostui noin 0,4 mrd dollaria, mikä on 25 % enemmän kuin

vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä. Moskovan osuus volyymistä oli 96 % ja Pietarin 4 %. Noin 88 % volyymistä tulee toimistokaupoista ja vain 9 % liiketilöiden kaupoista.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi alkuvuodesta 17 %:iin. Maaliskuun lopussa A-luokan tilöiden vajaakäyttöaste oli 27,4 % ja B-luokan 13,6 %. Heikentynyt kysyntä ja massiivinen uudistuotanto luovat painetta vajaakäytön nousuun ja vuokrien laskuun.

Vuoden 2014 aikana Moskovaan valmistui 1,4 milj. m² uutta toimistotilaa. CBRE:n tietojen mukaan rakentamistahti jatkuu samanlaisena vuonna 2015.

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.3.2015

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-maaliskuussa 2015 olivat 39,6 (44,0) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 64 %, kauppakeskusten 22 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 9 %. Maaliskuun lopussa Spondalla oli yhteensä 168 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Tästä noin 63 % on toimistotilaa, 13 % kauppakeskuksia ja 20 % 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.

Maaliskuun 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sisäisessä arvioinnissa tuottovaatimuksiin ei tehty muutoksia. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -9,9 (-6,7) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo oli investointien jälkeen vakaa. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui puolestaan markkinavuokrien laskusta. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta M€

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	0,0	0,0	15,7
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	0,0	0,0	-10,0
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	1,1	0,0	5,5
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-11,0	-5,4	-42,0
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	9,2	5,4	40,3
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-12,5	-7,2	-19,3
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	3,3	-1,2	5,9
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	-9,9	-8,5	-3,9
<i>Kiinteistörahastot</i>	0,0	0,1	-1,8
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	1,7	5,5
<i>Konserni yhteensä</i>	-9,9	-6,7	-0,2

Sponda on määritellyt sijoituskiinteistöjen käyvät arvot yhtiön vakiintuneiden laatimisperiaatteiden mukaisesti. Venäjän taloustilanteen, pakotteiden ja ruflan voimakkaiden kurssimuutosten takia arvostukseen liittyy tavanomaista enemmän

epävarmuutta. Epävarmuutta lisää erityisesti vertailukauppojen puute, vuokralaisten kanssa sovittavat muutokset vuokrasopimuksiin ja ruflan yleistymisen sopimusvaluuttana.

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa M€

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.-31.3.2015	Yhteensä	Toimisto-kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä
Vuokratuotot	56,9	36,2	11,6	4,0	0,1	4,9
Ylläpitokulut	-17,1	-10,7	-2,8	-2,0	-0,4	-1,2
Nettovuokratuotot	39,8	25,5	8,8	2,0	-0,3	3,7
Sijoituskiinteistöt 1.1.2015	3 142,1	1 853,5	726,0	205,1	133,1	224,4
Aktivoidut korot 2015	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Hankinnat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	21,7	10,3	0,4	0,2	10,8	0,0
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-6,6	-6,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-9,9	0,5	-2,2	0,0	1,1	-9,3
Sijoituskiinteistöt 31.3.2015	3 147,4	1 857,7	724,3	205,3	145,0	215,2
-sisältää myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä	11,3	11,3				
Käyvän arvon muutos %	-0,3	0,0	-0,3	0,0	0,8	-4,1
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,5	6,4	5,7	8,3		9,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,3					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
Kauden aikana, uudet voimaan tulleet	74	12 867	17,30
Kauden aikana päättyneet	73	23 583	13,90
Kauden aikana uusitut	51	40 781	13,00

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

Sponda laskee kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRA:n suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä 0,7 (1,1) %, kauppakeskuksissa 0,5 (2,1) %, logistiikkakiinteistöissä 15,5 (2,9) % ja Venäjän kiinteistöissä -7,2 (-13,2) %. Venäjän like-for-like -luku on oikaistu

valuuttakurssimuutoksilla vastaamaan paremmin todellista muutosta. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taludellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	87,9	88,5	88,3	87,9	88,2
<i>Kauppakeskukset</i>	90,3	91,2	89,3	90,4	92,9
<i>Logistiikka, %</i>	68,5	64,9	65,6	71,9	71,7
<i>Venäjä, %</i>	90,1	90,4	89,4	89,0	88,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,8	87,0	86,5	85,7	86,2

Maantieteellinen alue	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	88,2	89,3	88,3	89,4	89,4
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	83,6	83,1	83,2	82,2	82,8
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	92,9	93,2	92,2	90,4	92,9
<i>Venäjä, %</i>	90,1	90,4	89,4	89,0	88,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,8	87,0	86,5	85,7	86,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli maaliskuun 2015 lopussa 1 030,6 (1 179,1) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 899 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 2 958 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,8 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,1 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,1 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 31 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra- tuotoista
<i>Ammatillinen</i>	6,4
<i>Energia</i>	0,3
<i>Julkinen</i>	12,4
<i>Kauppa</i>	24,7
<i>Koulu</i>	1,3
<i>Logistiikka</i>	3,8
<i>Majoitus</i>	5,6
<i>Media</i>	4,1
<i>Muut palvelut</i>	14,4
<i>Pankki</i>	9,0
<i>Rakennus</i>	3,3
<i>Teollisuus</i>	4,0
<i>Terveystieteet</i>	4,9
<i>Tietoliikenne</i>	5,5
<i>Muut</i>	0,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,1 (4,6) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,2 (4,5) vuotta, kauppakeskusten 5,5 (6,2) vuotta, logistiikkatilojen 3,3 (4,6) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,2 (2,5) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2015	% vuokratuotosta 31.3.2014
1. vuoden sisällä	14,3	11,9
2. vuoden sisällä	14,6	10,0
3. vuoden sisällä	15,8	13,4
4. vuoden sisällä	9,4	12,3
5. vuoden sisällä	6,8	8,0
6. vuoden sisällä	5,0	4,2
6. vuoden jälkeen	22,7	27,0
Toistaiseksi voimassa olevat	11,6	13,2

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit M€

	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.12.2014
Myydyt kiinteistöt			
Myyntihinta	6,3	0,3	237,2
Myyntivoitto/ -tappio *)	-0,3	0,1	0,6
Tasearvo	6,6	0,2	236,6

*) sisältää myyntikulut

Investoinnit M€

	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.12.2014
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	-65,0
Ylläpitoinvestoinnit	-11,0	-5,4	-42,0
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-10,8	-3,3	-22,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Helsingin Ilmalan ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan raportoitavia segmenttejä muutettiin vuoden 2015 alusta. Kiinteistörahastot -segmentti lopetettiin 1.1.2015 alkaen. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistösijoitusyhtiöt. Lisäksi raportoidaan Muut-segmentti, mihin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Muut -segmentin edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

Toimistokiinteistöt

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	36,3	35,2	141,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	25,5	24,6	103,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	22,8	22,9	112,9
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	5,6	5,6	5,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	87,9	88,2	88,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 857,7	1 759,4	1 853,5
<i>-joista myytäväksi luokiteltu</i>	11,3		
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	0,5	0,5	18,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	758 000	758 000	766 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	6,3	0,3	20,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	-0,3	0,1	0,7
<i>Tasearvo</i>	6,6	0,2	19,9
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	-65,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-10,2	-4,8	-34,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-0,1	-1,1	-2,1

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2015	% vuokratuotosta 31.3.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	9,2	11,7
<i>2. vuoden sisällä</i>	16,0	9,3
<i>3. vuoden sisällä</i>	18,9	14,6
<i>4. vuoden sisällä</i>	8,1	14,0
<i>5. vuoden sisällä</i>	8,0	6,7
<i>6. vuoden sisällä</i>	2,7	3,3
<i>6. vuoden jälkeen</i>	21,2	22,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	16,0	18,0

Kauppakeskukset

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	11,6	11,7	45,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	8,8	8,8	35,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	5,9	8,1	36,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	4,9	5,4	4,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	90,3	92,9	91,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	724,3	717,6	726,0
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-2,2	0,1	3,8
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	153 500	151 000	151 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,4	0,0	-4,7
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2015	% vuokratuotosta 31.3.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	7,5	5,6
<i>2. vuoden sisällä</i>	9,4	6,9
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,4	9,5
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,7	9,5
<i>5. vuoden sisällä</i>	3,5	8,8
<i>6. vuoden sisällä</i>	15,2	1,1
<i>6. vuoden jälkeen</i>	42,2	55,9
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	4,1	2,7

Logistiikkakiinteistöt

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	4,0	9,1	30,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	2,0	5,6	18,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	2,3	5,1	11,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	4,4	5,6	4,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	68,5	71,7	64,9
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	205,3	426,6	205,1
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	0,0	-0,1	-6,0
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	248 500	478 500	248 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	216,7
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	216,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,2	-0,2	-2,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	1,1

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2015	% vuokratuotosta 31.3.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	17,9	9,6
<i>2. vuoden sisällä</i>	14,0	11,6
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,8	9,7
<i>4. vuoden sisällä</i>	9,5	4,5
<i>5. vuoden sisällä</i>	14,1	9,5
<i>6. vuoden sisällä</i>	1,6	14,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	16,4	25,0
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	15,8	15,9

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2015 lopussa 145,0 milj. euroa. Maa-alueiden osuus oli 49,8 milj. euroa ja loput 95,2 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Katsauskaudella Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 10,8 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen.

Sponda teki maaliskuussa 2015 päätöksen kauppakeskus Ratinan rakennuttamisesta Tampereelle. Kauppakeskus Ratinasta tulee Tampereen suurin ja korkealuokkaisin kauppakeskus, joka sijaitsee ainutlaatuisella paikalla aivan Tampereen ydinkeskustassa. Kolmesta rakennuksesta muodostuva kauppakeskus tulee toimimaan Tampereen monipuolisena vapaa-ajan ja viihtymisen keskuksena.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2015 uudisrakennus Valo-Ratinan maanrakennustöillä, ja kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tonteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu noin 40 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen ennakkovuokrausaste on noin 30 %.

Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa. Toimistokokonaisuus on täyteen vuokrattu.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, n. 4 600 m²:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015. Kohteen ennakkovuokrausaste on n. 50 %.

Venäjä

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	4,9	5,7	22,2
<i>Nettotuotto, M€</i>	3,7	4,1	15,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	-6,3	-5,4	-10,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	6,9	6,7	6,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	90,1	88,4	90,4
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	215,2	239,4	224,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-9,3	-8,9	-23,8
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	44 500	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:

	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	0,0	-0,4	-0,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>			

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

	% vuokratuotosta 31.3.2015	% vuokratuotosta 31.3.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	45,1	29,0
<i>2. vuoden sisällä</i>	15,9	17,7
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,7	19,0
<i>4. vuoden sisällä</i>	18,1	19,2
<i>5. vuoden sisällä</i>	2,1	12,1
<i>6. vuoden sisällä</i>	2,4	0,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	4,7	2,7
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

Kiinteistösijoitusyhtiöt

Sponda omistaa logistiikka- ja tuotantotiloihin erikoistuvasta kiinteistösijoitusyhtiö Certeumin osakekannasta n. 38 %. Spondan osuus Certeum Oy:n kauden 1.1.-31.3.2015 tuloksesta on 3,6 milj. euroa.

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. Sijoitus oli n. 17,4 milj. euroa maaliskuun 2015 lopussa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Spondan sijoitus rahastoon oli 2,0 milj. euroa 31.3.2015.

RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 27,0 (37,4) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -16,8 (-9,6) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -12,1 (-21,5) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -12,6 (-15,3) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy katsauskaudella johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta 0,0 (-1,8) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,1 (0,1) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.3.2015 oli 39,8 (39,6) % ja nettovelkaantumisaste 128,1 (131,0) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 775,2 (1 816,8) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 1,9 (2,2) vuotta. Keskikorko oli 2,8 (3,1) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 76 (78) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,1 (2,4) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,5 (3,1).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui maaliskuun 2015 lopussa yhteensä 335 milj. euron syndikoiduista lainoista, 470 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 330 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 640 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 480 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 179,5 milj. euroa eli 5,2 % konsernin taseesta.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 104 (119) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 94 (109). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2015 yhteensä 106 (120) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 96 (110). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-maaliskuussa 2015 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -5,8 (-5,5) milj. euroa.

VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen. Spondan henkilöstöllä on mahdollisuus osallistua vuosittain osakeohjelmaan, jonka kohderyhmään kuuluvat kaikki konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat Spondan pitkän aikavälin osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään.

Spondalla on edellisten lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2013—2015, 2014-2016 ja 2015-2017. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksole ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2013-31.12.2015, 1.1.2014-31.12.2016 ja 1.1.2015-31.12.2017 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina sekä kiinteistöjen myynnit.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä kuusi henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 20.3.2012, 1.2.2013, 1.11.2013, 5.2.2014 ja 5.2.2015.

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.

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi oli 4,09 euroa tammi-maaliskuussa 2015. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,57 euroa ja alin 3,49 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 31,9 milj. kappaletta 130,4 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2015 oli 3,99 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 153,8 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2015 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 31.3.2015 yhteensä 8 818 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	32 751 071	11,6
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	143 654 338	50,7
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	33 264 630	11,8
<i>Kotitaloudet</i>	21 128 915	7,5
<i>Yritykset yhteensä</i>	45 453 496	16,1
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	2 803 020	1,0
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	4 019 992	1,4
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia ei tehty katsauskaudella.

YHTIÖKOKOUS

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 16.3.2015. Kokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2014 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa tilikaudelta 2014 maksetaan 0,19 euroa osakkeelta. Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin seitsemän (7). Hallitukseen valittiin nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Arja Talman.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi 66.000 euroa, varapuheenjohtajan vuosipalkkioksi 40.000 euroa ja jäsenten vuosipalkkioksi 33.000 euroa. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1. – 31.3.2015 on julkistettu. Lisäksi päätettiin, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta ja että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa

tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Lisäksi päätettiin, että matkakustannukset korvataan Verohallinnon hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Pörssitiedote varsinaisen yhtiökokouksen päätöksistä on Spondan internet-sivuilla www.sponda.fi > Sijoittajat > Hallinnointi > Yhtiökokoukset.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

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

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

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestäväällä toimikaudella KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Lasse Holopainen, ja varatilintarkastajaksi KHT Petri Kettunen.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

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

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

SPONDAN JOHTO

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

Maaliskuussa Spondan talous- ja rahoitusjohtaja Erik Hjelt irtisanoutui siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen. Hän jättää tehtävänsä Spondassa toukokuun loppuun mennessä.

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 julkaisi viikolla 9 ensimmäisen GRI G4 raportointiohjeistuksen mukaisen integroidun vuosikertomuksen. Vuosikertomus sisältää taloudellisen tilanteen mukana tietoa Spondan vastuullisuuden tavoitteita ja tunnuslukuja.

Joulukuussa 2014 Sponda allekirjoitti YK:n Global Compact aloitteen ensimmäisenä suomalaisena listattuna kiinteistösijoitusyhtiönä. Aloitteen allekirjoituksella Sponda on sitoutunut toiminnassaan noudattamaan Global Compactin kymmentä vastuullisuusperiaatetta liittyen ihmisoikeuksiin, työvoimaan, ympäristöön ja korruption vastaiseen toimintaan. Vastuullisuusperiaatteet ovat osa Sponda laatimaa yhtiön eettistä

toimintaohjetta, Code of Conductia, joka luo perustan yhtiön vastuullisuustyölle ja sen johtamiselle, sekä sidosryhmäyhteistyölle.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUKSET

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

Venäjällä kyseiset riskit liittyvät vuokralaisten maksukyvyn heikkenemiseen ja taloudellisen vuokrausasteen laskuun. Venäjän valuutan heikentyminen voi aiheuttaa vuokralaisten maksukyvyttömyyttä ja kiinteistöjen arvojen laskua. Liiketoiminta Venäjällä aiheuttaa Spondalle valuuttakurssiriskejä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka vaikuttavat negatiivisesti yhtiön tulokseen. Venäjän markkinoiden epävarma tilanne voi hidastaa Spondan Venäjän kiinteistöjen myyntiä vuonna 2015.

Suomen talouden heikko kehitys voi aiheuttaa nettotuottojen laskua ja vuokralaisten maksukyvyttömyyttä.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisin riski liittyy tilojen vuokrauksen onnistumiseen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda allekirjoitti huhtikuussa sopimuksen Danske Bank Oyj:n kanssa 115 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Sopimuksella jatketaan alun perin heinäkuussa 2015 erääntyvää vastaavan suuruista lainaa huhtikuuhun 2020 saakka. Laina tullaan nostamaan viimeistään heinäkuussa 2015.

Lainan marginaali vastaa nykyistä markkinatasoa ja allekirjoitetun sopimuksen keskeiset kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat kuin Spondan muissa lainoissa.

NÄKYMÄT VUODELLE 2015

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

Nettotuotot

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

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

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

5.5.2015
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653 ja
yrittäjäsuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020 431 3454
tai 040 527 4462.

Jakelu:
NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-31.3.2015 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma
M€

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Liikevaihto</i>			
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	57,1	61,9	241,4
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	0,0	1,5	4,9
	57,2	63,5	246,7
<i>Kulut</i>			
<i>Ylläpitokulut</i>	-17,5	-19,3	-69,8
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	0,0	-0,3	-0,8
	-17,5	-19,5	-70,6
Nettotuotot	39,6	44,0	176,0
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,5	0,1	0,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-9,9	-6,7	-0,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,1	2,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,4	-2,2
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,2	-5,1	-19,9
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	3,6	0,0	-3,5
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,7	0,0	0,3
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,1	-0,3	-1,5
Liikevoitto	27,6	31,7	151,7
<i>Rahoitustuotot</i>	3,2	3,4	18,2
<i>Rahoituskulut</i>	-15,7	-18,8	-74,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-12,6	-15,3	-55,9
<i>Voitto ennen veroja</i>	15,0	16,4	95,7
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,8	-0,4	-1,8
<i>Laskennalliset verot</i>	-2,9	-3,0	-20,4
Tuloverot yhteensä	-3,7	-3,5	-22,2
Katsauskauden voitto	11,3	12,9	73,6
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	11,3	12,9	73,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>			
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,04	0,04	0,24

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
Katsauskauden voitto/tappio	11,3	12,9	73,6
Muut laajan tuloksen erät			
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>	0,0	0,0	-0,2
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto</i>	0,0	0,0	0,0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä	0,0	0,0	-0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	-0,5	0,0	-1,4
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	0,3	-4,1	-15,6
<i>Muuntoerot</i>	1,9	-0,2	-3,3
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-0,6	1,2	5,2
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä	1,2	-3,1	-15,1
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	1,2	-3,1	-15,3
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	12,5	9,8	58,3
Jakautuminen:			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	12,5	9,8	58,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 136,1	3 253,4	3 142,1
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	19,4	88,9	18,6
<i>Osuudet osakkuusyrityksissä</i>	174,8	-	171,6
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,2	12,5	13,2
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	2,8	1,9	2,9
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	2,2	7,6	2,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	25,1	28,0	25,1

Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 390,9	3 409,7	3 393,0
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	17,2	28,1	28,0
<i>Rahavarat</i>	20,3	24,5	20,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	45,2	60,4	56,2
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	11,3	0,0	0,0
Varat yhteensä	3 447,4	3 470,1	3 449,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5	159,5
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-35,2	-24,8	-35,1
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	1,7	2,1	0,4
<i>Kertyneet voittovarot</i>	602,7	589,9	645,5
	1 368,1	1 366,1	1 409,7
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
Oma pääoma yhteensä	1 369,8	1 367,9	1 411,5
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	197,4	184,7	194,5
<i>Varaukset</i>	0,0	0,0	1,1
<i>Korolliset velat</i>	1 170,3	1 485,1	1 169,5
<i>Muut velat</i>	46,2	32,0	48,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 413,9	1 701,9	1 413,6
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	604,9	331,6	561,7
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	58,2	68,6	62,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	663,1	400,3	624,1
<i>Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,5	0,0	0,0
Velat yhteensä	2 077,6	2 102,1	2 037,7
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 447,4	3 470,1	3 449,2

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	11,3	12,9	73,6
<i>Oikaisut</i>	22,7	27,1	87,0
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	1,3	7,6	7,6
<i>Maksetut korot</i>	-7,6	-10,2	-51,0
<i>Saadut korot</i>	0,2	0,2	0,8
<i>Muut rahoituserät</i>	-0,7	0,2	-2,5
<i>Saadut osingot</i>	-	-	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,3	-0,5	-1,9
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	27,0	37,4	113,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-22,3	-8,8	-94,1
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-0,7	-0,9	-5,4
<i>Investoinnit osuuksiin osakkuusyhtiöissä</i>	-	-	-47,7
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	0,0	-0,5	-2,7
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	6,3	0,2	105,8
<i>Kiinteistörahastojen myynnit</i>	-	-	77,3
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	-	0,4	0,4
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-16,8	-9,6	33,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	30,0	0,1	265,3
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-69,0	-19,1	-341,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	80,6	48,4	-8,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-53,8	-51,0	-51,0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-12,1	-21,5	-141,5
<i>Rahavarojen muutos</i>	-1,9	6,3	5,6
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	20,3	18,8	18,8
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	1,8	-0,6	-4,0
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	20,3	24,5	20,3

Laskelma oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-21,5	0,7	94,0	1,9	628,1	1 407,5	1,8	1 409,3
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								12,9	12,9	0,0	12,9
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-3,3					-3,3		-3,3
<i>Muuntoerot</i>							0,2		0,2		0,2
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-3,3			0,2	12,9	9,8	0,0	9,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Muutos</i>								-0,2	-0,2	0,0	-0,2
<i>Oma pääoma 31.3.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-24,8	0,7	94,0	2,1	589,9	1 366,1	1,8	1 367,9

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2015</i>	111,0	159,5	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1 409,7	1,8	1 411,5
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								11,3	11,3	0,0	11,3
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>				-0,4					-0,4		-0,4
<i>Rahavirran suojaukset</i>				0,2					0,2		0,2
<i>Muuntoerot</i>							1,3		1,3		1,3
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-0,2			1,3	11,3	12,5	0,0	12,5
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-53,8	-53,8		-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-53,8	-53,8		-53,8
<i>Muutos</i>								-0,4	-0,4		-0,4
Oma pääoma 31.3.2015	111,0	159,5	433,8	-35,2	0,7	94,0	1,7	602,7	1 368,1	1,8	1 369,8

OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

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

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

IFRIC 21 Julkiset maksut

Konsernissa on sovellettu IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkintaa 1.1.2015 alkaen. Tulkinta tarkensi julkisten maksujen kirjanpitoikäisyyttä vuoden 2014 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Tulkinnan johdosta kiinteistöveroihin liittyvät velat kirjataan silloin, kun lainsäädännössä määritelty maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. Tulkinta otettiin käyttöön takautuvasti ja vertailukauden luvut on oikaistu vastaavasti. Tulkinnalla ei ollut olennaista vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.

IFRIC 21 Julkiset maksut-tulkinnan käyttöönoton vaikutukset:

M€	
<i>Vaikutus varoihin</i>	
<i>Raportoidut myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä 31.3.2014</i>	19,8
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.3.2014</i>	8,3
<i>Oikaistut myyntisaamiset ja muut saamiset 31.3.2014</i>	28,1
<i>Raportoidut myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä 31.12.2014</i>	28,0
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.12.2014</i>	0,0
Oikaistut myyntisaamiset ja muut saamiset 31.12.2014	28,0
M€	
<i>Vaikutus velkoihin</i>	
<i>Raportoidut ostovelat ja muut velat yhteensä 31.3.2014</i>	60,4
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.3.2014</i>	8,3
<i>Oikaistut ostovelat ja muut velat 31.3.2014</i>	68,6
<i>Raportoidut ostovelat ja muut velat yhteensä 31.12.2014</i>	62,4
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.12.2014</i>	0,0
Oikaistut ostovelat ja muut velat 31.12.2014	62,4
%	
<i>Vaikutus tunnuslukuihin</i>	
<i>Raportoitu omavaraisuusaste 31.3.2014</i>	39,7
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.3.2014</i>	-0,1

<i>Oikaistu omavaraisuusaste 31.3.2014</i>	39,6
<i>Raportoitu omavaraisuusaste 31.12.2014</i>	41,0
<i>IFRIC 21-tulkinnan käyttöönoton vaikutus 31.12.2014</i>	0,0
Oikaistu omavaraisuusaste 31.12.2014	41,0

IFRIC 21 Julkiset maksut-tulkinnan käyttöönotto ei vaikuttanut omaan pääomaan.

Segmentti-informaatio

Sponda -konsernin raportoitavia segmenttejä muutettiin vuoden 2015 alusta lukien. Spondan raportoitavat segmentit ovat 1.1.2015 alkaen:

- Toimistokiinteistöt, joka vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Kauppakeskukset, joka vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Logistiikka, joka vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Kiinteistökehitys, joka vastaa uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta;
- Venäjä, joka vastaa Venäjällä omistettujen kiinteistöjen vuokraamisesta ja myynnistä; ja
- Kiinteistösijoitusyhtiöt-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 on oikaistu 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 on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2014.

Osavuositiedotteessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-3/2015</i>	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	36,3	11,6	4,0	0,3	4,9	0,0	0,0	57,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-10,8	-2,8	-2,0	-0,7	-1,2	0,0	0,0	-17,5
Nettotuotot	25,5	8,8	2,0	-0,4	3,7	0,0	0,0	39,6
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,5
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Arvonalennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,5	-2,2	0,0	1,0	-9,3	0,0	0,0	-9,9
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,9	-0,7	-0,3	-1,2	-0,7	0,0	0,0	-5,8
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	3,6
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,1	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Liikevoitto	22,8	5,9	2,3	-0,6	-6,3	3,6	-0,2	27,6
<i>Investoinnit</i>	10,3	0,5	0,2	10,8	0,0	0,7	0,1	22,6
<i>Segmentin varat</i>	1 860,4	724,3	205,3	159,5	215,2	194,2	88,5	3 447,4
<i>-joista myytäväksi luokiteltu</i>	11,3							11,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,9	90,3	68,5		90,1			86,8

Tuloslaskelmatiedot 1-3/2014	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Kiinteistösijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	35,2	11,7	9,1	0,3	5,7	0,0	1,5	63,5
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-10,6	-2,9	-3,5	-0,6	-1,7	0,0	-0,3	-19,5
Nettotuotot	24,6	8,8	5,6	-0,3	4,1	0,0	1,3	44,0
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Arvonalennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,5	0,1	-0,1	0,0	-8,9	0,0	1,8	-6,7
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-2,1	-0,6	-0,4	-0,7	-0,6	0,0	-1,1	-5,5
<i>Osuus osakkuusyriytysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Liikevoitto	22,9	8,1	5,1	-1,0	-5,4	0,0	2,0	31,7
<i>Investoinnit</i>	5,9	0,0	0,2	2,2	0,4	0,9	0,5	10,1
<i>Segmentin varat</i>	1 762,1	717,6	426,6	125,0	239,4	14,1	185,2	3 470,1
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,2	92,9	71,7		88,4			86,2

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,04	0,24
<i>Omavaraisuusaste*, %</i>	39,8	39,6	41,0
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	128,1	131,0	121,2
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	4,50	4,49	4,65
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,09	0,37

*) Kauden 1-3/2014 luku on oikaistu IFRIC 21 Julkiset maksut -tulinnan käyttöönoton johdosta.

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q1/2015	Q4/2014	Q3/2014	Q2/2014	Q1/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	57,2	57,3	63,2	62,6	63,5
<i>Nettotuotot, M€</i>	39,6	40,4	46,2	45,5	44,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	-9,9	1,6	0,1	4,8	-6,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	27,6	32,9	42,2	44,9	31,7
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-12,6	-11,7	-14,4	-14,5	-15,3
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	11,3	13,3	21,8	25,6	12,9
<i>Sijoituskiinteistöt*, M€</i>	3 147,4	3 142,1	3 122,3	3 269,0	3 253,4
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 369,8	1 411,5	1 406,2	1 387,4	1 367,9
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 775,2	1 731,2	1 831,6	1 793,1	1 816,8
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,04	0,07	0,09	0,04
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,09	0,11	0,08	0,09
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,30	5,45	5,39	5,31	5,18
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	86,8	87,0	86,5	85,7	86,2

*) sisältää myytävänä oleviksi luokitellut sijoituskiinteistöt

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) M€

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

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

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

EPRA Earnings
(operatiivinen tulos)
M€

	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>			
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	11,3	12,9	73,6
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	9,7	8,3	11,6
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	0,5	-0,1	-0,6
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	0,0	-0,1	-2,0
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,0	1,8	7,6
<i>+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	3,3	2,4	11,6
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>	24,9	25,3	101,6
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,09	0,09	0,36
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>			
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	-0,3	0,6	7,1
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	24,6	26,0	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,09	0,09	0,38

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

<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos) M€</i>	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
<i>Nettotuotot</i>	39,6	44,0	176,0
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	1,7	5,5
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,8	-5,5	-22,1
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	4,1	-0,2	2,1
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	37,9	39,9	161,6
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-12,6	-13,5	-51,1
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,8	-0,4	-1,8
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	0,3	-0,6	-7,1
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>	24,9	25,3	101,6
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,09	0,09	0,36

<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>			
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	-0,3	0,6	7,1
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	24,6	26,0	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,09	0,09	0,38

Sijoituskiinteistöt

M€

	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 142,1	3 253,3	3 253,3
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	0,0	0,0	65,0
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	21,7	8,7	64,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-6,6	-0,2	-236,6
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,1	0,1	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-9,9	-8,5	-3,9
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 147,4	3 253,4	3 142,1
<i>Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	11,3	0,0	0,0

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-maaliskuussa 2015 olivat 39,6 (44,0) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 64 %, kauppakeskusten 22 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 9 %. Maaliskuun lopussa Spondalla oli yhteensä 168 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Tästä noin 63 % on toimistotilaa, 13 % kauppakeskuksia ja 20 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 4 % sijaitsee Venäjällä.

Maaliskuun 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sisäisessä arvioinnissa tuottovaatimuksiin ei tehty muutoksia. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -9,9 (-6,7) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin markkinavuokrien nousun vuoksi. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui puolestaan markkinavuokrien laskusta. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Merkittävimmät investointisitoumukset

Sponda teki maaliskuussa 2015 päätöksen kauppakeskus Ratinan rakennuttamisesta Tampereelle. Kauppakeskus Ratinasta tulee Tampereen suurin ja korkealuokkainen kauppakeskus, joka sijaitsee ainutlaatuisella paikalla aivan Tampereen ydinkeskustassa. Kolmesta rakennuksesta muodostuva kauppakeskus tulee toimimaan Tampereen monipuolisena vapaa-ajan ja viihtymisen keskuksena.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2015 uudisrakennus Valo-Ratinan maanrakennustöillä, ja kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu noin 40 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen ennakkovuokrausaste on noin 30 %.

Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa. Toimistokokonaisuus on täyteen vuokrattu.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, n. 4 600 m²:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015. Kohteen ennakkovuokrausaste on n. 50 %.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,2	12,5	12,5
<i>Lisäykset</i>	0,0	0,0	0,9
<i>Vähennykset</i>		-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	0,0	-0,1	-0,2
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,2	12,5	13,2

Vaihto-omaisuuskiinteistöt M€

	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,0	-	0,0
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,8	7,8	7,8

Vastuositoumukset

<i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</i>	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
M€			
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	179,5	144,6	179,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	312,1	262,1	312,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,6	19,1	19,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	331,7	281,2	331,7
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
M€			
<i>Vuokravastuut</i>	120,8	91,7	126,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	20,6	3,9	3,7
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	1,4	2,5	2,8

<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	8,6	27,8	9,3
Korkojohdannaiset	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
M€			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	695,5	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-42,4	-31,0	-42,6
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,3	-0,4	-0,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	593,7	404,1	593,9
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,9	1,5	1,0
Valuuttajohdannaiset	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
M€			
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	8,8	9,1	8,7
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	9,1	4,6
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	0,0	0,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
M€			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	187,4	187,4	187,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-2,7	4,9	-4,7

*Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääraisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa. Suojattuihin lainoihin ja koron- ja valuutanvaihtosopimukseen ei sovelleta suojauslaskentaa. Suojattujen lainojen realisoitumaton kurssiero on vastakkaismerkkinen suojaavien koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon kanssa.

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

Lähipiiritapahtumat

Johdon työsuhde-etuudet M€	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet</i>	0,4	0,5	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,5	0,5	0,9
Yhteensä	1,0	0,9	2,8

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

M€	Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat
Certeum Oy	0,0	-	0,2	0,0
Yhteensä	0,0	-	0,2	0,0

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot} - \text{verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Omavaraisuusaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &-/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{ Liikearvon kohdistus} \\ &+ \text{ Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{ Varausten muutokset} \\ &+/- \text{ Etuusperusteiset eläkekulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikuttiset verot} \\ &+/- \text{ Osakkuusyriytysten sijoituskiinteistöjen ja} \\ &\text{rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja} \\ &\text{laskennalliset verot} \end{aligned}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ &- \text{ Muun oman pääoman rahasto} \\ &+ \text{ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo} \\ &+ \text{ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja} \\ &\text{poistoerosta syntynyt} \\ &\text{laskennallinen verovelka} \\ &- \text{ Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt} \\ &\text{goodwill-arvo} \end{aligned}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=	<u>Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto</u>

		Sijoituskiinteistöt
		- Kehityskohteet
		+ Arvioidut ostajan kulut
EPRA "topped up" NYI, (oikaistu alkutuotto), %	=	Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto
		+ <u>Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms</u>
		Sijoituskiinteistöt
		- Kehityskohteet
		+ Arvioidut ostajan kulut