

SPONDA



Osavuositiedot

1.1.–31.3.2016



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

YHTEENVETO TAMMI-MAALISKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.1.-31.3.2015).....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT.....	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT.....	3
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN.....	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2016.....	4
FORUMIN KIIENTEISTÖKAUPPA.....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI.....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ.....	5
KONSERNIN TULOS TAMMI-MAALISKUUSSA 2016.....	5
KIIENTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.3.2016.....	6
VUOKRAUSTOIMINTA.....	7
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT.....	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET.....	9
RAHAVIRTA JA RAHOITUS.....	14
HENKILÖSTÖ.....	14
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT.....	15
KONSERNIRAKENNE.....	15
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT.....	15
NIMITYSTOIMIKUNTA.....	16
YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS.....	16
MERKINTÄETUOIKEUSANTI.....	16
YHTIÖKOKOUS.....	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT.....	17
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT.....	17
SPONDAN JOHTO.....	17
YMPÄRISTÖVASTUU.....	17
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET.....	18
NÄKYMÄT VUODELLE 2016.....	18
SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.-31.3.2016 TAULUKKO-OSA.....	19
OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT.....	26

Sponda Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.2016-31.3.2016

YHTEENVETO TAMMI-MAALISKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.1.-31.3.2015)

- Konsernin liikevaihto nousi 59,3 (57,2) milj. euroon pääasiassa helmikuussa 2016 toteutuneen kiinteistökaupan takia.
- Nettotuotot kasvoivat yli 6 % ja olivat 42,1 (39,6) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 46,7 (27,6) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -2,0 (-9,9) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,12 (0,08) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 702,5 (3 136,1) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake (NAV) oli 4,95 (4,50) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,7 (86,8) %.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	59,3	57,2	230,5
<i>Nettuotot, M€</i>	42,1	39,6	165,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	46,7	27,6	178,1
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,04	0,78
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,12	0,08	0,36
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	4,95	4,50	5,26
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	45,7	39,8	46,2
<i>Korkokatekerroin</i>	3,5	3,5	3,5

EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	23,3	24,9	232,0
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,08	0,09	0,82
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	21,7	24,6	98,6
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,08	0,09	0,35
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,25	5,30	5,60
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	4,85	4,34	5,15
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	5,52	5,44	5,62
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>	5,55	5,45	5,63
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>	11,35	13,19	12,26
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>			17,68
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>			12,90

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Spondan vuoden 2016 ensimmäinen neljännes oli poikkeuksellisen tapahtumarikas. Vuoden 2015 tulosjulkistuksen yhteydessä kerroimme alkuvuoden suurimmasta kiinteistökaupasta Suomen markkinassa ostaessamme kuusi kiinteistöä Forumin korttelista Helsingin ydinkeskustasta. Kauppa saatiin päätökseen helmikuun lopussa, ja olemme saaneet kiinteistöjen integroinnin Spondaan suunnitelman mukaisesti päätökseen.

Järjestimme maaliskuussa noin 220 milj. euron merkintäoikeusannin osana Forum-kaupan rahoitusta. Anti merkittiin täysimääräisesti, ja annista saadut rahat käytettiin kokonaisuudessaan kauppaa varten otetun lyhytaikaisen bridge-lainan takaisinmaksuun.

Tällä hetkellä Spondalla on yksi aktiivinen kiinteistökehityskohde, Ratinan kauppakeskus Tampereella. Projekti etenee suunnitelman mukaisesti, samoin ennakkovuokraus. Kohde on valmis keväällä 2018.

NÄKYMÄT VUODELLE 2016

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

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 175-190 milj. euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen ostojen ja myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 94-110 milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

FORUMIN KIINTEISTÖKAUPPA

Sponda tiedotti ostavansa kuusi kiinteistöä ns. Forumin korttelista Helsingistä helmikuussa. Kauppa saatiin päätökseen 29.2.2016 ja velaton kauppahinta oli 576 milj. euroa. Kaupan yksityiskohdista on kerrottu 4.2. ja 29.2. julkistetuilla pörssitiedotteilla.

Forum-korttelin viisi toimistokiinteistöä ja yksi kauppakeskuskiinteistö sopivat erinomaisesti Spondan strategiaan keskittää kiinteistöomaisuutta Helsingin ydinkeskustaan. Kiinteistöt jaettiin Spondan Toimistokiinteistöt- ja Kauppakeskussegmentteihin niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Näin ollen Toimistosegmentti kasvoi n. 2,0 mrd eurosta n. 2,2 mrd euroon ja Kauppakeskussegmentti kasvoi n. 0,7 mrd eurosta n. 1,1 mrd euroon.

Sponda rahoitti yrityskaupan olemassa olevilla kassavaroillaan ja lyhytaikaisella noin 325 milj. euron bridge-lainalla. Lisäksi yhtiö järjesti maaliskuussa merkintäetuoikeusannin, josta lisää kohdassa ”Merkintäetuoikeusanti”.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen BKT kasvoi loka-joulukuussa 0,1 % edellisestä vuosineljänneksestä. Vuoden takaiseen verrattuna kasvua oli 0,6 %. Koko vuoden 2015 kasvu oli 0,5 %.

Valtiovarainministeriö ennustaa vuoden 2016 BKT muutokseksi 0,9 %. Merkittävin tekijä kasvussa on edelleen yksityinen kulutus, jonka ennustetaan kasvavan prosenttien verran,

ja investoinnit, joiden ennustetaan kasvavan 5,2 %. Viennin ennustetaan kasvavan 1,3 % ja tuonnin 2,6 %.

Alkuvuonna kiinteistöjen transaktiomarkkina jatkoi kasvuaan. KTI:n mukaan ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppojen volyymi oli 1,77 mrd euroa, joka on toiseksi korkein ensimmäiselle kvartaalille viimeisen kymmenen vuoden aikana. Ulkomaisten sijoittajien osuus ostoista oli 24 %. Alkuvuoden selvästi suurin kauppa oli Forum-korttelin kauppa, jossa ostajana oli Sponda ja velaton kauppahinta n. 576 miljoonaa euroa. Kiinteistökaupan uskotaan jatkuvan vahvana kuluvana vuonna.

Jones Lang LaSallen mukaan toimistokiinteistöjen markkinatilanne Helsingin keskustassa pysyi muuttumattomana vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Prime-toimistojen nettovuokra pysyi 306 €/m²/vuosi tasolla ja tuottovaatimus 4,75 %:n tasolla.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote supistui Suomen Pankin mukaan 3,7 % vuonna 2015. Öljyn hinnan viime vuosien reilu lasku vaikuttaa talouteen edelleen ja tänä vuonna BKT:n ennustetaan supistuvan 3 %. Vientitulojen ja tuonnin ennustetaan edelleen supistuvan tänä vuonna. Reaalipalkkojen lasku heikentää kotimaista kysyntää.

Transaktiomarkkina piristyi selvästi viime vuodesta, jolloin koko vuoden volyymi oli noin 3 mrd dollaria. Vuoden 2016 ensimmäisen neljänneksen volyymi oli CBRE:n tietojen mukaan noin 1,9 mrd dollaria ja koko vuoden volyymiksi ennustetaan noin 4,5 mrd dollaria. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupankäynnissä on laskenut tasaisesti viimeiset kaksi vuotta.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi alkuvuonna 17,4 %:iin. Maaliskuun lopussa A-luokan tilojen vajaakäyttöaste oli noin 23,1 % ja B-luokan noin 15,4 %.

KONSERNIN TULOS TAMMI-MAALISKUUSSA 2016

Sponda-konsernin tilikauden tulos oli 26,7 (11,3) milj. euroa tuloksen ennen veroja ollessa 33,7 (15,0) milj. euroa ja liikevoiton ollessa 46,7 (27,6) milj. euroa.

Kauden nettotuotot olivat 42,1 (39,6) milj. euroa. Nettotuottojen kasvu johtuu pääasiassa Forumin kiinteistökaupasta ja valmistuneista kehityskohteista. Nettotuottoa pienentävät viime vuoden aikana toteutuneet kiinteistöjen myynnit. Forumin kiinteistökaupan tulosvaikutus sisältyy konsernin lukuihin yhden kuukauden ajalta. Markkinoinnin ja hallinnon kulut pysyivät viime vuoden tasolla 5,7 (5,8) milj. euroa.

Kauden aikana kirjattiin myyntivoittoa 12,7 (-0,5) milj. euroa pääosin kehityskohteen maa-alueen myynnistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -2,0 (-9,9) milj. euroa. Vertailuvuoden tulokseen sisältyy 3,6 milj. euron osuus syyskuussa 2015 myydyn osakkuusyhtiö Certeum Oy:n tuloksesta.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -13,0 (-12,6) milj. euroa. Rahoituskulujen kasvu liittyy Forumin kaupan lainajärjestelyihin.

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

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.3.2016

Spondalla oli maaliskuun 2016 lopussa yhteensä 174 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Noin 67 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

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

Maaliskuun 2016 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi - maaliskuussa 2016 oli -2,0 (-9,9) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti markkinavuokrien nousun vuoksi erityisesti ydinkeskustan kiinteistöissä. Lisäksi positiiviseen kehitykseen vaikutti muun muassa kiinteistökehityksestä kirjautunut kehityskate. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen arvonmuutos oli negatiivinen. Muutos aiheutui lähinnä kurssimuutoksesta ja tätä kautta kassavirtojen laskusta.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta M€

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	0,0	0,0	39,2
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	-1,8	0,0	-7,4
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	1,7	1,1	25,4
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-6,9	-11,0	-37,8
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	8,3	9,2	30,2
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-1,1	-12,5	-26,8
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	-2,3	3,3	0,3
<i>Konserni yhteensä</i>	-2,0	-9,9	23,2

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa
M€

SPONDAN SIJOITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ 1.1.-31.3.2016 M€	Yht.	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka- kiin- teistöt	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä
<i>Vuokratuotot</i>	59,1	40,0	14,1	2,0	0,1	2,9
<i>Ylläpitokulut</i>	-16,9	-11,5	-3,0	-1,3	-0,3	-0,8
<i>Nettovuokratuotot</i>	42,2	28,5	11,1	0,7	-0,2	2,1
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2016</i>	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
<i>Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2016</i>	10,2	8,4	-	1,8	-	-
<i>Aktivoidut korot 2016</i>	0,2	-	-	-	0,2	-
<i>Hankinnat</i>	587,5	160,7	426,8	-	-	-
<i>Investoinnit</i>	19,0	5,6	1,1	0,2	12,1	0,0
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Myynnit</i>	-4,8	-4,8	-	-	-	-
<i>Käyvän arvon muutos</i>	-2,0	1,1	0,2	0,1	1,7	-5,1
<i>Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt</i>	-9,3	-3,6	-	-5,7	-	-
<i>Sijoituskiinteistöt 31.3.2016</i>	3 702,5	2 162,2	1 161,7	89,4	143,6	145,6
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	-0,1	0,1	0,0	0,1	1,3	-3,4
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,3	6,2	5,7	9,1		10,4
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,1					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m²)	euroa/ m²/kk
<i>Kauden aikana, uudet voimaan tulleet</i>	74	40 502	21,80
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	66	14 791	21,40
<i>Kauden aikana uusitut</i>	58	21 570	20,10

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 0,7 (0,7) %, kauppakeskuksissa 2,7 (0,5) %, logistiikkakiinteistöissä -3,8 (15,5) % ja Venäjän

kiinteistöissä -8,8 (-7,2) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	88,1	88,2	88,0	88,1	87,9
<i>Kauppakeskukset</i>	93,8	91,3	90,6	89,8	90,3
<i>Logistiikkakiinteistöt, %</i>	68,9	68,3	67,8	68,6	68,5
<i>Venäjä %</i>	82,9	84,6	82,3	84,5	90,1
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,7	87,7	86,2	86,3	86,8

Maantieteellinen alue	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	92,4	90,1	89,3	88,3	88,2
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	85,3	85,7	83,5	83,7	83,6
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	89,4	90,8	91,1	92,3	92,9
<i>Venäjä, %</i>	82,9	84,6	82,3	84,5	90,1
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	88,7	87,7	86,2	86,3	86,8

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli maaliskuun 2016 lopussa 1 097,0 (1 030,6) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 994 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 182 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,1 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,7 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,0 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,3 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 29 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra- tuotoista
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	7,6
<i>Energia</i>	0,3
<i>Julkinen sektori</i>	10,9
<i>Kauppa</i>	27,5
<i>Koulutus</i>	1,2
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	0,9
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	8,0
<i>Media/Kustantaminen</i>	3,2
<i>Muut palvelut</i>	13,9
<i>Pankki/Sijoitus</i>	9,1
<i>Rakentaminen</i>	3,2
<i>Teollisuus/valmistus</i>	3,3
<i>Terveystieteet</i>	5,1
<i>Tietoliikenne</i>	5,6
<i>Muut</i>	0,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,1 (4,1) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,1 (4,2) vuotta, kauppakeskusten 4,8 (5,5) vuotta, logistiikkatilojen 2,2 (3,3) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 1,9 (2,2) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2016	% vuokratuotosta 31.3.2015
1. vuoden sisällä	15,5	14,3
2. vuoden sisällä	15,1	14,6
3. vuoden sisällä	11,8	15,8
4. vuoden sisällä	8,3	9,4
5. vuoden sisällä	8,8	6,8
6. vuoden sisällä	7,9	5,0
6. vuoden jälkeen	20,5	22,7
Toistaiseksi voimassa olevat	12,1	11,6

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit M€

	1.1.- 31.3.2016	1.1.- 31.3.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	5,0	6,3	157,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,2	-0,3	-4,3
<i>Tasearvo</i>	4,8	6,6	161,9
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>			

Investoinnit M€

M€	1.1.- 31.3.2016	1.1.- 31.3.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-587,5	-	-4,7
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-6,9	-11,0	-37,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-12,1	-10,8	-65,2
<i>Investoinnit yhteensä</i>	-606,5	-21,8	-107,7

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

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

Toimistokiinteistöt ja Kauppakeskukset –yksiköiden lukuihin vaikutti maaliskuun 2016 osalta yhden kauppakeskuksen ja viiden toimistokiinteistöjen ostot.

Toimistokiinteistöt

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	40,0	36,3	149,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	28,4	25,5	109,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	26,7	22,8	134,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	5,8	5,6	5,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	88,1	87,9	88,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	2 162,2	1 846,4	1 994,8
<i>Myytäväksi luokitellut kiinteistöt, M€</i>	3,6	11,3	8,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	1,1	0,5	35,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	808 500	758 000	775 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.1.- 31.3.2016	1.1.- 31.3.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	5,0	6,3	17,9
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,2	-0,3	-0,2
<i>Tasearvo</i>	4,8	6,6	18,1
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-160,7	-	-4,7
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-5,6	-10,2	-29,7
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-0,1	0,4
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>			

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2016	% vuokratuotosta 31.3.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	14,3	9,2
<i>2. vuoden sisällä</i>	16,9	16,0
<i>3. vuoden sisällä</i>	12,5	18,9
<i>4. vuoden sisällä</i>	8,9	8,1
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,1	8,0
<i>6. vuoden sisällä</i>	5,6	2,7
<i>6. vuoden jälkeen</i>	20,3	21,2
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	15,4	16,0

Kauppakeskukset

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	14,1	11,6	46,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	11,1	8,8	35,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	10,3	5,9	35,8
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	5,0	4,9	4,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	93,8	90,3	91,3
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	1 161,7	724,3	733,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	0,2	-2,2	3,2
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	197 500	153 500	153 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit kauppakeskuskiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.1.- 31.3.2016	1.1.- 31.3.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	-	-	-
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	-	-	-
<i>Tasearvo</i>	-	-	-
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-426,8	-	-
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-1,1	-0,4	-6,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2016	% vuokratuotosta 31.3.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	8,8	7,5
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,2	9,4
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,6	10,4
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,4	7,7
<i>5. vuoden sisällä</i>	15,6	3,5
<i>6. vuoden sisällä</i>	15,6	15,2
<i>6. vuoden jälkeen</i>	25,9	42,2
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	4,9	4,1

Logistiikkakiinteistöt

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	2,0	4,0	16,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	0,7	2,0	9,1
<i>Liikevoitto, M€</i>	0,9	2,3	-1,9
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>	5,0	4,4	7,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	68,9	68,5	68,3
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	89,4	205,3	92,9
<i>Myytäväksi luokitellut kiinteistöt, M€</i>	5,7	-	1,8
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	0,1	0,0	-7,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>	152 500	248 500	152 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit logistiikkakiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.1.- 31.3.2016	1.1.- 31.3.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	0,0	-	100,8
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	-	-3,1
<i>Tasearvo</i>	-	-	103,9
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-0,2	-0,2	-0,9
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	-	-

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.3.2016	% vuokratuotosta 31.3.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	26,7	17,9
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,5	14,0
<i>3. vuoden sisällä</i>	7,6	10,8
<i>4. vuoden sisällä</i>	5,4	9,5
<i>5. vuoden sisällä</i>	5,7	14,1
<i>6. vuoden sisällä</i>	1,2	1,6
<i>6. vuoden jälkeen</i>	11,2	16,4
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	31,8	15,8

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli maaliskuun 2016 lopussa 143,6 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 53,4 milj. euroa ja loput 90,2 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. Katsauskauden aikana Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut

yhteensä 12,1 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

Sponda myi 10.2.2016 Espoon Vermosta asuntorakentamiseen kaavoitettuja maa-alueita Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle sekä Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:lle. Asuntorakennusoikeuden toteuttajana toimii NCC Rakennus Oy, Asuminen. Kauppahinta oli noin 23,2 milj. euroa ja Sponda kirjasi kaupasta noin 11,2 milj. euron myyntivoiton.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015. Kauppakeskus Ratinan rakennustyöt, maanrakennus- ja perustustyöt, ovat edenneet suunnitellusti. Lasi-Ratinan rungon asennus on käynnistetty maaliskuussa. Tontilla olevan Tampereen valtatie väliaikaisen kiertoliittymän purku käynnistyy aikataulusta edellä toukokuussa, kun Tampereen valtatie liikenne siirtyy takaisin alkuperäiselle paikalleen. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 61,9 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset kattavat noin 35 % vuokrattavasta pinta-alasta.

Venäjä

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	2,9	4,9	16,9
<i>Nettotuotto, M€</i>	2,1	3,7	12,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	-3,6	-6,3	-24,8
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>	5,6	6,9	5,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>	82,9	90,1	84,6
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>	145,6	215,2	150,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>	-5,1	-9,3	-33,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>	34 500	44 500	34 500

Ruflan arvon heikkeneminen vaikuttaa Venäjällä vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Nykyisessä markkinatilanteessa Sponda joutuu neuvottelemaan vuokranalennuksista useiden vuokralaisten kanssa.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.1.- 31.3.2016	1.1.- 31.3.2015	1.1.- 31.12.2015
<i>Myyty kiinteistöt</i>			
<i>Myyntihinta</i>	-	-	38,7
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	-	-	-1,1
<i>Tasearvo</i>	-	-	39,8
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	0,0	0,0	-0,1
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-

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

	% vuokratuotosta 31.3.2016	% vuokratuotosta 31.3.2015
1. vuoden sisällä	52,6	45,1
2. vuoden sisällä	21,3	15,9
3. vuoden sisällä	7,8	11,7
4. vuoden sisällä	7,4	18,1
5. vuoden sisällä	7,6	2,1
6. vuoden sisällä	0,0	2,4
6. vuoden jälkeen	3,3	4,7
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

Kiinteistösisjoitusyhtiöt

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 oli n. 19,4 milj. euroa maaliskuun 2016 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 31.3.2016.

RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma maaliskuun 2016 lopussa oli 1 902 (1 775) milj. euroa ja konsernin kassavarat olivat 80 (20) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä 275 milj. euron syndikoidusta lainasta, 545 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 336 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 746 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 440 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 178,6 milj. euroa eli 4,6 % konsernin taseesta.

Spondan omavaraisuusaste 31.3.2016 oli 45,7 (39,8) %. Nettovelkaantumisaste oli 102,6 (128,1) % ja Loan to Value (LTV) oli 49 (53) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 1,8 (1,9) vuotta ja keskiporkko oli 2,7 (2,8) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 78 (76) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,8 (2,1) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,5 (3,5).

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -13,0 (-12,6) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy katsauskaudella johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta -0,4 (0,0) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,2 (0,1) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 42,6 (27,0) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -589,2 (-16,8) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 406,1 (-12,1) milj. euroa.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 108 (104) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 96 (94). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.3.2016 yhteensä 116 (106) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 96 (96). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

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

Spondalla on edellisten lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2014-2016, 2015-2017 ja 2016-2018. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2014-31.12.2016, 1.1.2015-31.12.2017 ja 1.1.2016-31.12.2018 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina sekä kiinteistöjen myynnit.

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

KONSERNIRAKENNE

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

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi oli 3,67 euroa tammi-maaliskuussa 2016. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,00 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 46,7 milj. kappaletta 171,6 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.3.2016 oli 3,70 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 038,3 milj. euroa.

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

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

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 29.2.2016 Spondan hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta merkintäetuoikeusannilla, mistä tarkemmin kohdassa ”Merkintäetuoikeusanti”.

Yhtiöllä oli 1.4.2016 yhteensä 10 621 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	39 988 284	11,5
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	123 519 220	36,4
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	42 200 332	12,4
<i>Kotitaloudet</i>	24 469 742	7,3
<i>Yritykset yhteensä</i>	102 906 832	30,3
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	4 240 715	1,3
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	3 065 429	0,9
<i>Osakkeita yhteensä</i>	339 690 554*)	100,0

*) Osakkeiden kokonaismäärä 1.4.2016

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

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

NIMITYSTOIMIKUNTA

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta kokoontui 25.1.2016 ja päätti tehdä ehdotuksen varsinaiselle yhtiökokoukselle 21.3.2016 hallituksen jäsenten lukumäärästä, hallituksen jäsenistä sekä hallituksen palkkioista. Ehdotuksen yksityiskohdat on tiedotettu pörssitiedotteella 25.1.2016.

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Sponda Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 29.2.2016. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta merkintäetuoikeusannilla siten, että osakkeenomistajilla on oikeus merkitä uusia osakkeita samassa suhteessa kuin heillä on ennestään yhtiön osakkeita. Valtuutus on voimassa 31.8.2016 saakka. Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset julkaistiin pörssitiedotteella 29.2.2016.

MERKINTÄETUOIKEUSANTI

Sponda Oyj:n hallitus päätti 29.2.2016 ylimääräisen yhtiökokouksen 29.2.2016 antaman valtuutuksen nojalla 220,8 milj. euron merkintäetuoikeusannin toteuttamisesta. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut 56.615.092 osaketta. Tarjottavien osakkeiden merkintähinta oli 3,90 euroa osakkeelta. Annin seurauksena Spondan osakkeiden kokonaismäärä nousi 339 690 554 osakkeeseen, ja osakkeet merkittiin kaupparekisteriin sekä Spondan osakasluetteloon 1.4.2016. Merkintäetuoikeusannista tiedotettiin 4.2.2016, 19.2.2016, 29.2.2016, 24.3.2016 ja 31.3.2016.

YHTIÖKOKOUS

Spondan varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2016. Kokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2015 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa tilikaudelta 2015 maksetaan 0,19 euroa osakkeelta. Yhtiökokous valtuutti lisäksi hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta.

Hallitus on valtuutuksen perusteella oikeutettu päättämään osingonmaksun täsmäytyspäivästä sekä osingon maksupäivästä ja muista asian vaatimista toimenpiteistä. Päättäessään mahdollisesta osingon maksamisesta hallituksen on osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla arvioitava yhtiön maksukykyä ja taloudellista asemaa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen muut päätökset julkaistiin 21.3.2016. pörssitiedotteella.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Järjestäytymiskokouksessaan 21.3.2016 yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Arja Talman.

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

Sponda Oyj:n tilintarkastajiksi valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.3.2016 seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestävälle toimikaudelle KHT Esa Kailiala ja tilintarkastusyhteisö 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) ja Paul Hartwall ja Outi Henriksson (jäsenet).

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

SPONDAN JOHTO

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

YMPÄRISTÖVASTUU

Ympäristövastuu on yksi Spondan strategisista painopistealueista. 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 solmi kolme uutta ympäristökumppanuutta ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Tullin kiinteistössä Tampereella sekä Itälahdenkatu 22 ja Salmisaaren talossa Helsingissä. Ympäristökumppanuusohjelmalla pyritään vähentämään kiinteistöjen käytöstä aiheutuvaa ympäristökuormitusta tiiviimmässä yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Energiankulutuksen lisäksi ohjelmassa otetaan laajemmin huomioon kiinteistön ja asiakkaiden toiminnan ympäristövaikutukset, kuten materiaalihokkuus ja vedenkulutus, ja näistä viestitään säännöllisesti talossa työskenteleville.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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

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

Suomen talouden hidas positiivinen kehitys voi aiheuttaa nettotuottojen laskua ja vuokralaisten maksukyvyttömyyttä.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisin riski liittyy tilojen vuokrauksen onnistumiseen.

NÄKYMÄT VUODELLE 2016

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

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 175-190 milj. euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen ostojen ja myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 94-110 milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

4.5.2016
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

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

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.-31.3.2016 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma
M€

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Liikevaihto</i>			
<i> Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	59,2	57,1	230,2
<i> Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3
	59,3	57,2	230,5
<i>Kulut</i>			
<i> Ylläpitokulut</i>	-17,2	-17,5	-64,8
Nettotuotot	42,1	39,6	165,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,2	-0,5	-4,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-2,0	-9,9	23,2
<i>Liikearvon poisto</i>	-0,6	-	-3,0
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	-	-	5,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	12,5	0,0	2,8
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,6	-2,3
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,2	-5,2	-19,4
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	3,6	10,2
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,4	0,7	0,9
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,2	-0,1	-0,7
Liikevoitto	46,7	27,6	178,1
<i>Rahoitustuotot</i>	0,9	3,2	6,8
<i>Rahoituskulut</i>	-13,9	-15,7	-55,7
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-13,0	-12,6	-48,9
<i>Voitto ennen veroja</i>	33,7	15,0	129,2
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-2,3	-0,8	-9,3
<i>Laskennalliset verot</i>	-4,6	-2,9	107,3
Tuloverot yhteensä	-7,0	-3,7	98,1
Katsauskauden voitto	26,7	11,3	227,2
<i>Jakautuminen:</i>			
<i> Emoyhtiön omistajille</i>	26,7	11,3	227,2
<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>	0,09	0,04	0,78

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	26,7	11,3	227,2
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	-	-	0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	-	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	-	0,0	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>			
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	-	-0,5	1,4
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-1,2	0,3	5,9
<i>Muuntoerot</i>	0,4	1,9	-0,2
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	0,1	-0,6	-1,9
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	-0,7	1,2	5,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-0,7	1,2	5,3
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	26,1	12,5	232,6
<i>Jakautuminen:</i>			
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	26,1	12,5	232,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
VARAT			
<i>Pitkäaikaiset varat</i>			
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 702,5	3 136,1	3 101,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	21,4	19,4	21,4
<i>Osuudet osakkuusyrietyksissä</i>	-	174,8	-
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,0	13,2	13,0
<i>Liikearvo</i>	11,0	14,5	11,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	2,2	2,8	2,4
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,4	2,2	0,9
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	9,6	25,1	9,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 763,0	3 390,9	3 163,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>			
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	9,6	7,8	7,7
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	36,5	17,2	39,9
<i>Rahavarat</i>	80,3	20,3	220,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	126,4	45,2	267,7
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	9,3	11,3	10,2
Varat yhteensä	3 898,6	3 447,4	3 441,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>			
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0	111,0
<i>Osakeanti</i>	219,0	-	-
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-30,2	-35,2	-29,2
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,1	1,7	-0,2

<i>Kertyneet voittovarot</i>	786,5	602,7	813,7
	1 774,3	1 368,1	1 583,2
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8	1,8
Oma pääoma yhteensä	1 776,1	1 369,8	1 585,0
<i>Velat</i>			
<i>Pitkäaikaiset velat</i>			
<i>Laskennalliset verovelat</i>	75,6	197,4	71,5
<i>Varaukset</i>	2,4	-	2,4
<i>Korolliset velat</i>	1 080,5	1 170,3	1 080,4
<i>Muut velat</i>	38,8	46,2	37,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 197,3	1 413,9	1 192,0
<i>Lyhytaikaiset velat</i>			
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	821,5	604,9	580,5
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	94,6	58,2	76,4
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	9,1	-	7,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	925,2	663,1	664,0
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,0	0,5	0,0
Velat yhteensä	2 122,5	2 077,6	1 856,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 898,6	3 447,4	3 441,0

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	26,7	11,3	227,2
<i>Oikaisut</i>	18,6	22,7	-80,1
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	5,7	1,3	-1,3
<i>Saadut korot</i>	0,1	0,2	0,5
<i>Maksetut korot</i>	-7,2	-7,6	-44,8
<i>Muut rahoituserät</i>	-1,2	-0,7	-4,7
<i>Saadut osingot</i>	-	-	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-0,2	-0,3	-2,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	42,6	27,0	94,9
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-594,4	-22,3	-99,6
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	0,0	-0,7	-2,2
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	0,0	0,0	-0,2
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	5,0	6,3	154,4
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>	-	-	0,3
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin</i>	-	-	180,6
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	0,3	-	0,0
<i>Pääomanpalautukset osakkuusyhtiöistä</i>	-	-	7,6
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-	0,6
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-589,2	-16,8	241,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	219,0	-	-
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	0,0	30,0	320,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-0,2	-69,0	-345,4
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	241,1	80,6	-50,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-53,8	-53,8	-53,8
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	406,1	-12,1	-136,1
<i>Rahavarojen muutos</i>	-140,5	-1,9	200,4
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	220,0	20,3	20,3
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	0,7	1,8	-0,7
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	80,3	20,3	220,0

Laskelma oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Osakeanti	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		159,4	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1 409,7	1,8	1 411,5
<i>Laaja tulos</i>												
<i>Tilikauden tulos</i>									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	0,0	-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>									-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>									0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Muutos</i>									-0,4	-0,4	0,0	-0,4
<i>Oma pääoma 31.3.2015</i>	111,0		159,4	433,8	-35,2	0,7	94,0	1,7	602,7	1 368,1	1,8	1 369,8

	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2016</i>	111,0	-	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1 583,2	1,8	1 585,0
<i>Laaja tulos</i>												
<i>Tilikauden tulos</i>									26,7	26,7	0,0	26,7
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>												
<i>Rahavirran suojaukset</i>					-1,0					-1,0	0,0	-1,0
<i>Muuntoerot</i>								0,3		0,3	0,0	0,3
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>					-1,0			0,3	26,7	26,1	0,0	26,1
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>												
<i>Osakeanti</i>		219,0								219,0		219,0
<i>Osingonjako</i>									-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>		219,0							-53,8	165,2	0,0	165,2
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>												
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>									0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Muutos</i>									-0,2	-0,2	0,0	-0,2
<i>Oma pääoma 31.3.2016</i>	111,0	219,0	159,4	433,8	-30,2	0,7	94,0	0,1	786,5	1 774,3	1,8	1 776,1

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositiedote on laadittu IAS 34, Osavuositiedot -standardin mukaisesti.

Tilinpäätöksen ja osavuositiedon 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.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Spondan konsernitilinpäätöksestä 31.12.2015.

Osavuositiedossa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tuloslaskelma segmenteittäin M€

<i>Tuloslaskematiedot 1-3/2016</i>	Toimisto- kiinteistöt	Kauppaa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- sijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	40,0	14,1	2,0	0,2	2,9	-	0,0	59,3
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-11,6	-3,0	-1,3	-0,5	-0,8	-	0,0	-17,2
Nettotuotot	28,4	11,1	0,7	-0,2	2,1	-	0,0	42,1
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,2	-	0,0	-	-	-	-	0,2
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,0	-	-	-	-	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyhteisöistä</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	-	12,5	-	-	-	12,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	1,1	0,2	0,1	1,7	-5,1	-	-	-2,0
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-0,6	-	-	-	-0,6
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-3,0	-0,9	0,0	-1,1	-0,6	-	-0,1	-5,7
<i>Osuus osakkuusyhteisöiden tuloksesta</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,1	-0,1	0,1	0,0	0,0	-	0,2	0,3
Liikevoitto	26,7	10,3	0,9	12,3	-3,6	-	0,1	46,7
<i>Investoinnit</i>	166,3	427,9	0,2	12,1	0,0	0,0	0,0	606,6
<i>Segmentin varat</i>	2 168,6	1 161,7	95,0	154,6	145,6	21,4	151,7	3 898,6
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	3,6	-	5,7	-	-	-	-	9,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,1	93,8	68,9	-	82,9	-	-	88,7

Tuloslaskematiedot 1-3/2015	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- sijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	36,3	11,6	4,0	0,3	4,9	-	0,0	57,2
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-10,8	-2,8	-2,0	-0,7	-1,2	-	0,0	-17,5
Nettotuotot	25,5	8,8	2,0	-0,4	3,7	-	0,0	39,6
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	-	-	-	-	-	0,0	0,0
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	-	-	-	-	-	-0,2	-0,5
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrityksistä</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	-	-	-	-	-	-	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,5	-2,2	0,0	1,0	-9,3	-	0,0	-9,9
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<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>	-	-	-	-	-	3,6	-	3,6
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,0	-0,1	0,6	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 luokiteltuja</i>	11,3	-	-	-	-	-	-	11,3
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	87,9	90,3	68,5	-	90,1	-	-	86,8

Konsernin tunnusluvut

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,04	0,78
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	45,7	39,8	46,2
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>	102,6	128,1	90,9
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>	4,95	4,50	5,26
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,12	0,08	0,36

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q1/2016	Q4/2015	Q3/2015	Q2/2015	Q1/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	59,3	57,2	56,7	59,4	57,2
<i>Nettotuotot, M€</i>	42,1	41,3	42,2	42,5	39,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	-2,0	10,3	0,5	22,3	-9,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	46,7	47,8	38,3	64,4	27,6
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-13,0	-12,1	-13,0	-11,2	-12,6
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	26,7	158,0	18,0	39,9	11,3
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 702,5	3 101,7	3 161,4	3 143,2	3 136,1
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 776,1	1 585,0	1 430,4	1 413,2	1 369,8
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 902,0	1 660,9	1 724,7	1 768,6	1 775,2
<i>Tulos/osake, €</i>	0,09	0,55	0,06	0,14	0,04
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,12	0,07	0,10	0,11	0,08
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,25	5,60	5,58	5,47	5,30
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	88,7	87,7	86,2	86,3	86,8

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) M€

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

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

EPRA Earnings-tunnusluku on alla esitetty kahdella tavalla laskettuna.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)
M€

	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>			
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	26,7	11,3	227,2
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	2,0	9,7	-22,4
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,2	0,5	-0,7
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-12,5	0,0	-2,8
<i>+/- (iv) Edellä esitetystä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	-	-	-
<i>+/- (v) Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	0,6	-	3,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,4	0,0	0,1
<i>+/- (viii) Edellä esitetystä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	6,3	3,3	27,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	23,3	24,9	232,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,08	0,09	0,82
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>			
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	-1,6	-0,3	-133,5
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	21,7	24,6	98,6
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,08	0,09	0,35

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>			
<i>Nettotuotot</i>	42,1	39,6	165,7
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,7	-5,8	-21,7
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	0,3	4,1	12,7
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	36,6	37,9	156,7
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-12,6	-12,6	-48,8
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-2,3	-0,8	-9,3
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	1,6	0,3	133,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	23,3	24,9	232,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,08	0,09	0,82

<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>			
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	-1,6	-0,3	-133,5
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	21,7	24,6	98,6
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,08	0,09	0,35

Sijoituskiinteistöt M€

Spondalla oli maaliskuun 2016 lopussa yhteensä 174 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Noin 67 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

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

Maaliskuun 2016 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tammi-maaliskuussa 2016 oli -2,0 (-9,9) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti markkinavuokrien nousun vuoksi erityisesti ydinkeskustan kiinteistöissä. Lisäksi positiiviseen kehitykseen vaikutti muun muassa kiinteistökehityksestä kirjautunut kehityskate. Negatiivista arvonmuutosta tuli Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen arvostuksesta. Muutos aiheutui lähinnä kurssimuutoksesta ja tätä kautta kassavirtojen laskusta.

M€	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</i>	3 101,7	3 142,1	3 142,1
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.</i>	10,2	-	-
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	587,5	-	4,7
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	19,0	21,7	103,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-4,8	-6,6	-161,9
<i>Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä</i>	-	-	-
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,2	0,1	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-2,0	-9,9	23,2
<i>Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt</i>	-9,3	-11,3	-10,2
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 702,5	3 136,1	3 101,7
<i>Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt</i>	9,3	11,3	10,2

Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusrakennuskohteista. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 12,1 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015. Uudisosan perustustyöt ovat käynnissä ja runkotyöt alkoivat maaliskuussa 2016. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Kokonaisuus käsittää yhteensä noin 53 000 m² liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestoinnin tontteineen arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 61,9 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset kattavat noin 35 % vuokrattavasta pinta-alasta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet M€

	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,0	13,2	13,2
<i>Lisäykset</i>	0,1	0,0	-
<i>Vähennykset</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	0,0	-	-0,2
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,0	13,2	13,0

Vaihto-omaisuuskiinteistöt M€

	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,7	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,4	0,0	-0,1
<i>Lisäykset</i>	2,3	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	9,6	7,8	7,7

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	178,6	179,5	125,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	288,1	312,1	288,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	44,6	19,6	44,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	332,7	331,7	332,7

Vuokra- ja muut vastuut ,M€	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Vuokravastuut</i>	53,2	120,8	53,9
<i>Annetut kiinnitykset</i>	19,5	20,6	23,1
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	2,0	1,4	3,1
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	6,6	8,6	6,6
Korkojohdannaiset, M€	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	655,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-37,8	-42,4	-36,6
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,3	-0,3	-0,3
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	362,9	593,7	363,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,3	0,9	0,8
Valuuttajohdannaiset, M€	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,8	8,8	6,4
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,1	0,0	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	-	-
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset , M€	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	72,4	187,4	72,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-1,9	-2,7	-1,7

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

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

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

<i>Johdon työsuhde-etuudet, M€</i>	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	0,4	0,4	1,7
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,3	0,5	0,9
<i>Yhteensä</i>	0,7	1,0	2,6

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

M€	Tuotot	Kulut
<i>Forum Fastighets Ab*)</i>	0,0	-
<i>Konstsamfundet rf</i>	0,0	-
<i>Yhteensä</i>	0,0	-

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos – hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot verovaikutuksella oikaistuna
		<hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
Omavaraisuusaste, %	= 100 x	Oma pääoma
		<hr/> Taseen loppusumma - saadut ennakot
Nettovelkaantumisaste, %	= 100 x	Korolliset nettorahoitusvelat
		<hr/> Oma pääoma
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto
		<hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon kohdistus + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuusperusteiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +/- Osakkuusyriytysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot
		<hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto + Rahoitusinstrumenttien käypä arvo + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo <hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
EPRA NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus) , €	=	EPRA NAV (nettovarallisuus) - Rahoitusinstrumenttien käypä arvo - Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus - Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka <hr/> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=	<hr/> Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto 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