

SPONDA

 *Tilinpäätös*

1.1.–31.12.2016

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa.

Spondan toiminnot oli 31.12.2016 asti jaettu seitsemään segmenttiin. Sijoituskiinteistö-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistösijoitusyhtiöt sekä Muut-segmentti. Tilinpäätöstiedote vuodelta 2016 noudattaa tätä raportointirakennetta.

1.1.2017 alkaen uudet raportoivat segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus sekä Muut. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä nykyinen Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut. Uuden raportointimallin mukaisesti ensimmäisen kerran raportoidaan tammi-maaliskuun osavuosikatsauksessa 5.5.2017. Segmenttien vertailutiedot julkaistaan ennen osavuosikatsausta.

SISÄLLYSLUETTELO

SPONDA OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2016: VUOKRAUSASTEIDEN POSITIIVINEN KEHITYS VAHVISTI VUODEN 2016 TULOSTA	3
YHTEENVETO VUODESTA 2016 (VERTAILUKAUSI 1.1.–31.12.2015)	3
YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2016 (VERTAILUKAUSI 1.10.–31.12.2015)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	3
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2017	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ	5
KONSERNIN TULOS VUODELTA 2016	5
KIINTEISTÖOMIAISUUS 1.1.–31.12.2016	5
VUOKRAUSTOIMINTA	7
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	8
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	8
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT	12
HENKILÖSTÖ	13
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	13
KONSERNIRAKENNE	13
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	13
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	14
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	14
SPONDAN JOHTO	15
YMPÄRISTÖVASTUU	15
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	15
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	15
NÄKYMÄT VUODELLE 2017	16
YHTIÖKOKOUS JA OSINKO	16
SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.–31.12.2016 TAULUKKO-OSA	17
EPR-TUNNUSLUVUT	24
TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT	27
TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT JA ESMA OHJEISTUKSEN MUKAISISSA VAIHTOEHTOISISSA TUNNUSLUVUISSA TARVITTAVIA ERITTELYJÄ JA SILTALASKELMIA	33

Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2016:

Vahva koko vuoden tulos ja hyvin kehittynyt vuokrausaste

YHTEENVETO VUODESTA 2016 (vertailukausi 1.1.–31.12.2015)

- Konsernin liikevaihto nousi 259,0 (230,5) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 190,9 (165,7) milj. euroa.
- Forumin kiinteistökaupalla oli merkittävä positiivinen vaikutus koko vuoden tulokseen.
- Liikevoitto oli 206,7 (178,1) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 26,7 (23,2) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,40 (0,36) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 755,5 (3 101,7) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake (NAV) oli 5,16 (5,26) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 89,6 (87,7) %.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,08 euroa/osake. Ehdotuksessa on huomioitu elo- ja joulukuussa 2016 jo maksetut osingot, 0,12 euroa/osake.
- Lisäksi hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta.

YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.10.–31.12.2015)

- Liikevaihto oli 65,7 (57,2) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 47,2 (41,3) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 73,9 (47,8) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 33,7 (10,3) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,08 (0,07) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	65,7	57,2	259,0	230,5
<i>Nettotuotot, M€</i>	47,2	41,3	190,9	165,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	73,9	47,8	206,7	178,1
<i>Tulos/osake, €</i>	0,17	0,55	0,41	0,78
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,08	0,07	0,40	0,36
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,16	5,26
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			47,4	46,2

EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	28,9	153,3	113,1	232,0
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,09	0,54	0,35	0,82
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	27,5	16,1	113,7	98,6
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos/osake), €</i>	0,08	0,06	0,35	0,35
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,49	5,60
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,07	5,15
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,29	5,62
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,31	5,63
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>			10,38	12,26
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>			16,36	17,68
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>			12,40	12,90

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Vuosi 2016 oli Spondalle erinomainen sekä tuloksen että kasvun osalta. Spondan liikevaihto kasvoi yli 12 prosenttia edellisvuodesta ja nettotuotot noin 15 prosenttia. Kiinteistöjen tuottovaatimuksia tarkistettiin vuoden lopussa, ja positiivinen käyvän arvon muutos oli yhteensä 33,7 milj. euroa vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Vahvasta tuloksesta kertoo myös se, että Spondan hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,08 euroa/osake sen lisäksi, että vuoden 2016 yhtiökokouksen osingonjakovaltuutuksen perusteella on tilikauden 2016 aikana jo maksettu 0,12 euroa/osake.

Tampereella Ratinan rakennus- ja peruskorjaustyöt etenevät suunnitelmien mukaan ja aikataulussa. Ratinaan rakennettavan uuden kauppakeskusosan ennakkovuokraus on jo noin 55 prosenttia ja kysynnän määrään perustuen uskon, että etenemme siinäkin suunnitellusti. Kauppakeskuksen yhteydessä on kaksi pääosin toimisto- ja palvelukäyttöön tarkoitettua kiinteistöä, jotka peruskorjataan. Koko kohteen ennakkovuokraus on nyt noin 45 prosenttia. Ratina on kokonaisuudessaan valmis keväällä 2018.

Samana keväänä valmistuu myös vuonna 2016 aloitettu toimisto- ja liiketilakiinteistö Vantaan Tikkurilaan. Ennakkovuokrausaste nousi 57 prosentista 65 prosenttiin, ja rakentaminen etenee aikataulussa.

Spondan taloudellinen vuokrausaste, 89,6 prosenttia, nousi noin kaksi prosenttiyksikköä vuoden 2015 loppuun verrattuna. Vuokrausaste oli korkeampi myös edelliseen neljännekseen verrattuna. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys oli positiivinen sekä kauppakeskuksissa että logistiikassa (2,1 prosenttia ja 13,1 prosenttia). Toimistokiinteistöissä ja Venäjällä kehitys oli negatiivinen (-0,2 prosenttia ja -6,7 prosenttia).

NÄKYMÄT VUODELLE 2017

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2017 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2017 olevan 182–192 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2017 106–116 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Vuoden 2016 aikana Suomen taloudessa oli nähtävissä positiivinen käänös, vaikka kasvu oli edelleen hidasta. Valtiovarainministeriö ennustaa taloudellisessa katsauksessaan Suomen talouden kasvaneen 1,6 prosenttia vuonna 2016. Kasvun ajurina on pitkälti ollut vahva kotimainen kysyntä sekä lisääntyneet investoinnit etenkin rakentamisen alalla. Viennin kehitys on vuoden 2016 aikana jatkunut heikkona ja kasvu jää yhden prosentin tasolle. Työttömyys on laskenut ja Tilastokeskuksen mukaan se oli 7,9 prosenttia vuoden lopussa.

KTI:n mukaan vuoden 2016 viimeisen neljänneksen aikana kiinteistökauppoja tehtiin 1,82 mrd eurolla ja koko vuoden volyymiksi muodostui 7,18 mrd euroa, joka on noin 30 prosenttia enemmän kuin vuonna 2015 (5,5 mrd. euroa) ja myös historian korkein taso. Kansainväliset sijoittajat olivat edelleen tärkeä toimija kaupankäynnissä vaikka niiden osuus volyymistä laski 14 prosenttiyksikköä kattaen 32 prosenttia kiinteistökaupan volyymistä.

Catella Propertyn tietojen mukaan vuoden 2016 aikana pääkaupunkiseudulle valmistui uusia toimistotiloja noin 30 000 neliometriä, mikä on selvästi vähemmän kuin edellisvuonna, jolloin määrä oli 86 000 neliometriä. Uusien toimistotilojen rakentaminen pääkaupunkiseudulla jatkuu vahvana ja vuosien 2017–2018 aikana valmistuisi Catellan arvion mukaan noin 111 000 uutta neliometriä.

Catellan tietojen mukaan toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla nousi vuoden 2016 aikana 13,9 (13,3) prosenttiin. Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste on noussut vuoden 2016 aikana 5,3 (4,6) prosenttiin. Helsingissä liiketilojen vajaakäyttöaste oli 4,0 (4,2) prosenttia ja ydinkeskustassa 2,3 (1,5) prosenttia.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ

Suomen Pankin ennusteen mukaan Venäjän BKT supistui vuoden 2016 aikana yhden prosentin (2015: -3,7 %). BKT:n supistumista on lieventänyt öljyn hinnan nousu vuoden 2016 aikana ja tuonnin väheneminen heikosta ruplasta johtuen. Suomen Pankki ennustaa Venäjän BKT:n elpyvän vähitellen vuonna 2017, mutta kasvu on heikkoa muun muassa vähäisten investointien takia.

Kiinteistöneuvonantaja CBRE:n tietojen mukaan kaupan volyymiksi muodostui viimeisellä neljänneksellä noin 161 (800) miljoonaa dollaria ja koko vuoden volyymiksi noin 2 (2,8) miljardia dollaria.

KONSERNIN TULOS VUODELTA 2016

Sponda-konsernin tilikauden tulos oli 137,5 (227,2) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli 155,5 (129,2) milj. euroa ja liikevoitto oli 206,7 (178,1) milj. euroa.

Kauden nettotuotot olivat 190,9 (165,7) milj. euroa kasvun ollessa siten 25,2 milj. euroa. Nettotuottojen kasvu johtuu pääasiassa Forumin kiinteistökaupasta, jonka tulosvaikutus sisältyy konsernin lukuihin 1.3.2016 alkaen, ja valmistuneista kehityskohteista. Nettotuottoa pienentävät vuoden 2015 ja 2016 aikana toteutuneet kiinteistöjen myynnit. Markkinoinnin ja hallinnon kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 23,1 (21,5) milj. euroa ylittäen viime vuoden tason 1,6 milj. euroa lähinnä Forumin hankinnasta johtuen. Vuoden 2016 viimeisen vuosineljänneksen nettotuotot olivat 47,2 (41,3) milj. euroa.

Tilikauden aikana kirjattiin myyntivoittoa 15,4 (3,5) milj. euroa pääosin kehityskohteen maa-alueen myynnistä. Konsernin käyvän arvon muutos kaudella oli 26,7 (23,2) milj. euroa. Konsernin tulosta rasittaa 3,1 (3,0) milj. euron liikearvon poisto. Vertailuvuoden tulokseen sisältyy 10,2 milj. euron osuus syyskuussa 2015 myydyin osakkuusyhtiö Certeum Oy:n tuloksesta.

Kauden rahoitustuotot ja -kulut olivat -51,2 (-48,9) milj. euroa. Rahoituskulujen kasvu johtui Forumin kiinteistökauppaan liittyvästä korollisen velan kasvusta sekä kauppaan liittyvistä rahoituskuluista.

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

KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2016

Spondalla oli vuoden 2016 lopussa yhteensä 169 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 69 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Noin 1 % on Venäjällä.

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

Vuoden 2016 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot on tarkastanut ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuoden 2016 lopussa oli 3,8 mrd euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2016 oli 28,7 (23,2) milj. euroa, ja loka–joulukuussa 33,7 (10,3) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi erityisesti kauppakeskus- ja ydinkeskustan toimistokiinteistöissä. Negatiivinen arvonmuutos tuli pääasiassa Venäjän kiinteistöistä, mikä johtui Venäjän markkinatilanteesta ja sen seurauksena alentuneista markkinavuokrista. Myös ylläpitokulut ovat nousseet Venäjällä, mikä johtuu pääosin omaisuusveron noususta.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	42,9	7,0	60,1	39,2
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	-4,1	-7,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	2,0	15,7	7,4	25,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-11,2	-10,2	-31,0	-37,8
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	2,6	9,8	12,6	30,2
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-2,9	-12,5	-14,1	-26,8
Valuuttakurssien muutos	0,3	0,5	-2,1	0,3
Sijoituskiinteistöt yhteensä	33,7	10,3	28,7	23,2
Kiinteistörahasot	0,0	0,0	-2,0	0,0
Kiinteistörahasojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	33,7	10,3	26,7	23,2

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–31.12.2016

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	257,8	167,1	70,3	8,6	0,4	11,3
Ylläpitokulut	-66,4	-42,3	-15,5	-4,2	-1,4	-3,0
Nettovuokratuotot	191,4	124,8	54,8	4,4	-1,0	8,3
Sijoituskiinteistöt 1.1.2016	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2016	10,2	8,4	-	1,8	-	-
Aktivoidut korot 2016	1,2	-	-	-	1,2	-
Hankinnat	590,5	162,2	428,2	-	-	-
Investoinnit	91,9	24,8	5,1	1,2	60,7	0,2
Siirrot segmenttien välillä	-	-	7,2	-	-7,2	-
Myynnit	-35,9	-14,5	-	-5,7	-1,7	-14,1
Käyvän arvon muutos	28,7	25,2	21,3	-2,3	4,9	-20,5
Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-32,8	-10,6	-	-18,9	-3,3	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2016	3 755,5	2 190,4	1 195,4	69,0	184,3	116,3
Käyvän arvon muutos %	0,9	1,3	2,9	-2,4	3,8	-13,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	5,9	6,0	5,3	9,2		10,1
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	5,8					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m²)	euroa/m²/kk
Kauden aikana, uudet voimaan tulleet	110	24 442	19,60
Kauden aikana päättyneet	101	23 660	23,80
Kauden aikana uusitut	71	19 269	16,90

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

Sponda laskee katsauskaudelta kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. **like-for-like net rental growth**).

Tammi-joulukuulta tämä oli toimistokiinteistöissä -0,2 (3,3) %, kauppakeskuksissa 2,1 (1,3) %, logistiikkakiinteistöissä 13,1 (27,8) % ja Venäjän kiinteistöissä -6,7 (-4,3) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Toimistokiinteistöt, %	89,2	88,8	88,3	88,1	88,2
Kauppakeskukset	93,5	93,2	94,2	93,8	91,3
Logistiikkakiinteistöt, %	74,0	72,8	73,4	68,9	68,3
Venäjä %	84,8	85,3	81,9	82,9	84,6
Koko kiinteistökanta, %	89,6	89,3	89,1	88,7	87,7

Maantieteellinen alue	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Helsingin kantakaupunki, %	92,1	91,9	92,6	92,4	90,1
Pääkaupunkiseutu, %	87,3	86,5	86,1	85,3	85,7
Tampere, Oulu, % *)	90,6	91,0	89,9	89,4	90,8
Venäjä, %	84,8	85,3	81,9	82,9	84,6
Koko kiinteistökanta, %	89,6	89,3	89,1	88,7	87,7

*) Vertailuluvut sisältävät Turun kohteen 30.6.2016 asti.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2016 lopussa 1 050,4 (969,3) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 908 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 084 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,0 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,7 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,2 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,3 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 29 % yhtiön vuokratuotoista.

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

	% vuokratuotosta 31.12.2016	% vuokratuotosta 31.12.2015
1. vuoden sisällä	19,9	14,2
2. vuoden sisällä	12,7	17,1
3. vuoden sisällä	10,9	10,8
4. vuoden sisällä	7,6	8,3
5. vuoden sisällä	11,9	5,3
6. vuoden sisällä	5,5	7,7
6. vuoden jälkeen	19,8	23,6
Toistaiseksi voimassa olevat	11,8	13,0

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Sponda jatkaa kiinteistöportfolion kierrättämistä ja ei-strategisten kiinteistöjen myyntiä. Uudet investoinnit ja kiinteistökehityskohteet keskitetään toimisto- ja kauppakeskusiinteistöihin tunnistetuille kasvualueille. Katsauskauden aikana on myyty sijoituskiinteistöjä 36,7 milj. eurolla, joista loka–joulukuussa 9,1 milj. euroa.

Divestoinnit

M€	1.10.-31.12.2016	1.10.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	9,1	101,2	36,7	157,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	-0,1	-2,9	0,8	-4,3
<i>Tasearvo</i>	9,2	104,1	35,9	161,9

*) Sisältää myyntikulut

Lisäksi katsauskaudella on myyty vaihto-omaisuuskiinteistöjä 28,8 milj. eurolla, joista loka–joulukuussa 3,7 milj. euroa.

Investoinnit

M€	1.10.-31.12.2016	1.10.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-1,0	-4,7	-590,5	-4,7
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-11,2	-10,2	-31,0	-37,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-19,7	-25,5	-60,9	-65,2
<i>Investoinnit yhteensä</i>	-31,9	-40,4	-682,4	-107,7

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

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan toiminnot oli 31.12.2016 asti jaettu seitsemään segmenttiin. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit olivat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit olivat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistösijoitusyhtiöt. Lisäksi raportottiin Muut-segmentti, mihin sisältyi konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvinnut esittää segmentti-informaatiota erikseen. Tilinpäätöstiedote vuodelta 2016 noudattaa tätä raportointirakennetta.

1.1.2017 alkaen uudet raportoitavat segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus sekä Muut. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä nykyinen Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut. Uuden raportointimallin mukaisesti ensimmäisen kerran raportoidaan tammi–maaliskuun osavuositarkastuksessa 5.5.2017. Segmenttien vertailutiedot julkaistaan ennen osavuositarkastusta.

Toimistokiinteistöt

	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	41,9	37,5	167,2	149,1
<i>Nettotuotto, M€</i>	30,5	27,8	124,1	109,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	42,2	30,6	138,4	134,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,6	5,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,2	88,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			2 190,4	1 994,8
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			10,6	8,4
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			25,2	35,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			808 500	775 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1.10.-31.12.2016	1.10.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	5,2	0,2	15,1	17,9
<i>Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut</i>	0,5	0,1	0,6	-0,2
<i>Tasearvo</i>	4,7	0,1	14,5	18,1
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-1,0	-4,7	-162,2	-4,7
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-9,1	-8,3	-24,7	-29,7
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-0,1	-	-0,1	0,4

Joulukuussa 2016 Sponda myi toimisto- ja varastorakennuksena toimineen, Helsingin Herttoniemessä sijaitsevan kiinteistön 5,2 milj. eurolla Taaleritehtaan Tonttirahasto Ky:lle. Myynti on osa Spondan strategiaa keskittää omistus pääkaupunkiseudulla Helsingin ydinkeskustaan ja Ruoholahteen.

Toimistokiinteistöjen vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2016	% vuokratuotosta 31.12.2015
<i>1. vuoden sisällä</i>	21,1	13,5
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,8	19,8
<i>3. vuoden sisällä</i>	12,0	10,2
<i>4. vuoden sisällä</i>	6,2	9,1
<i>5. vuoden sisällä</i>	11,7	4,8
<i>6. vuoden sisällä</i>	2,4	5,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	18,9	21,4
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	15,0	15,8

Kauppakeskukset

	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	18,5	11,8	70,3	46,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	13,7	8,9	54,8	35,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	35,2	10,1	72,0	35,8
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			4,4	4,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			93,5	91,3
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 195,4	733,6
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			21,3	3,2
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			198 000	153 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit kauppakeskuskiinteistöissä olivat:

M€	1.10.-31.12.2016	1.10.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	-	-	-	-
<i>Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut</i>	-	-	-	-
<i>Tasearvo</i>	-	-	-	-
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-428,2	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-1,7	-1,6	-5,1	-6,8
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-	-

Kauppakeskuskiinteistöjen vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2016	% vuokratuotosta 31.12.2015
1. vuoden sisällä	11,5	8,4
2. vuoden sisällä	11,4	10,1
3. vuoden sisällä	7,6	7,9
4. vuoden sisällä	10,3	6,4
5. vuoden sisällä	15,2	5,4
6. vuoden sisällä	13,5	18,8
6. vuoden jälkeen	26,3	38,8
Toistaiseksi voimassa olevat	4,2	4,3

Logistiikkakiinteistöt

	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	2,2	4,2	8,6	16,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,1	2,3	4,4	9,1
<i>Liikevoitto, M€</i>	0,1	-1,8	3,2	-1,9
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			6,3	7,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			74,0	68,3
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			69,0	92,9
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			18,9	1,8
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-2,3	-7,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			149 000	152 500

Katsauskauden **investoinnit ja divestoinnit logistiikkakiinteistöissä** olivat:

M€	1.10.-31.12.2016	1.10.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<i>Mydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	0,0	100,8	6,7	100,8
<i>Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut</i>	0,0	-3,1	1,1	-3,1
<i>Tasearvo</i>	0,1	103,9	5,7	103,9
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,3	-0,4	-1,2	-0,9
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-	-

Logistiikkakiinteistöjen vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2016	% vuokratuotosta 31.12.2015
1. vuoden sisällä	17,2	24,7
2. vuoden sisällä	7,2	13,0
3. vuoden sisällä	21,0	4,5
4. vuoden sisällä	6,5	7,4
5. vuoden sisällä	2,8	6,0
6. vuoden sisällä	3,2	1,2
6. vuoden jälkeen	8,8	11,3
Toistaiseksi voimassa olevat	33,3	31,9

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli joulukuun 2016 lopussa 184,3 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 52,6 milj. euroa ja loput 131,7 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 60,7 milj. euroa, josta loka–joulukuussa 19,6 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan hanke etenee aikataulun mukaisesti. Runkotyöt Valo-Ratinan osalta ovat pääosin valmiit ja julkisivun lasiseinien asennus on käynnissä. Väliseinätyöt ovat aloitettu ja talotekniikan työt ovat hyvässä vauhdissa. Ranta-Ratinan laajennuksen rungosta on asennettu noin puolet ja Ranta-Ratinan vanhan osan uutta runkoa on alettu asentamaan. Funkkis-Ratinan peruskorjaustyöt ovat aloitettu marraskuussa 2016 ja etenevät suunnitellusti.

Kauppakeskus valmistuu aikataulussa 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. 104 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskusosan allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 55 % vuokrattavasta pinta-alasta. Koko Ratinan vuokrausaste on noin 45 %.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohde Vantaan Tikkurilaan, juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Hankkeessa on saatu päätökseen pilaantuneen maaperän kunnostustyöt ja myös paalutustyöt ovat pääosin valmistuneet ja käynnissä ovat perustusten ja pohjalaatan valutyöt. Seuraavaksi käynnistetään runkotyöt.

Hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2018, ja se käsittää yhteensä 9 500 m² vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 65 %. Tuotto investoinnille on arviolta noin 7,3 %. Tähän mennessä hankkeeseen on investoitu n. 6,5 milj. euroa. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m² lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

Venäjä

	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>Liikevaihto, M€</i>	2,8	3,4	11,3	16,9
<i>Nettotuotto, M€</i>	2,0	2,7	8,3	12,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	-1,9	-10,1	-15,1	-24,8
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			7,8	5,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			84,8	84,6
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			116,3	150,7
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-20,5	-33,9
<i>Vuokrattava pinta-ala, m²</i>			17 500	34 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-segmentin kiinteistöissä olivat:

M€	1.10.-31.12.2016	1.10.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	3,9	-	13,6	38,7
<i>Myyntivoitto/ -tappio sis. kulut</i>	-0,6	-	-0,5	-1,1
<i>Tasearvo</i>	4,5	-	14,1	39,8
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-	-	-	-
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,1	0,0	-0,2	-0,1
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-	-	-	-

Joulukuussa 2016 Sponda myi Pietarin itäpuolella sijainneen logistiikkakeskuksen 4 milj. eurolla Nevskaya Logistika LLC:lle. Myynti on osa Spondan strategiaa, jonka mukaisesti Sponda myy omistamansa kiinteistöt Venäjällä. Tämän myynnin jälkeen Spondalla on kaksi toimistokiinteistöä Moskovassa.

Venäjä-segmentin vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2016	% vuokratuotosta 31.12.2015
1. vuoden sisällä	55,2	35,2
2. vuoden sisällä	23,5	13,9
3. vuoden sisällä	10,0	31,2
4. vuoden sisällä	10,7	6,6
5. vuoden sisällä	0,0	9,3
6. vuoden sisällä	0,0	0,0
6. vuoden jälkeen	0,6	3,8
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

Kiinteistösjoiutusyhtiöt

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest omistaa 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus oli n. 22,4 milj. euroa joulukuun 2016 lopussa.

RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma tilikauden 2016 lopussa oli 1 863 (31.12.2015: 1 661) milj. euroa konsernin kassavarojen ollessa 13 (220) milj. euroa nettovelan siten ollessa 1 850 (1 441) milj. euroa. Nettovelan kasvu liittyy ensimmäisen kvartaalin aikana tehtyyn Forumin hankintaan. Lainasalkku muodostui yhteensä 500 milj. euron syndikoidusta lainasta, 475 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 248 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 639 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 438 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 178,0 milj. euroa eli 4,5 % konsernin taseesta.

Viimeisen vuosineljänneksen keskeiset taseen tunnusluvut kehittyivät positiivisesti verrattuna aikaisempiin vuosineljänneksiin. Spondan omavaraisuusaste 31.12.2016 oli 47,4 (46,2) %. Nettovelkaantumisaste oli 100,0 (90,9) % ja Loan to Value (LTV) nettovelkaan perustuen oli 48,3 (45,7) %. Edellä mainittuihin vertailulukuihin vaikuttaa edellisen vuoden lopun Certum Oy:n osakekannan myynti. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 2,6 (2,2) vuotta ja keskiporko oli 2,7 (2,9) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 67 (90) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,4 (2,2) vuotta.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -51,2 (-48,9) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 1,2 (0,8) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 122,5 (94,9) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -650,8 (241,5) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 318,7 (-136,1) milj. euroa.

Taseen tunnusluvut

	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Omavaraisuusaste, %	47,4	47,2	46,3	45,7	46,2
Nettovelkaantumisaste, %	100,0	100,8	101,3	102,6	90,9
Keskiporko, %	2,7	2,8	2,7	2,7	2,9
Suojausaste, %	67	67	70	78	90
Keskimääräinen laina-aika, vuosia	2,6	2,8	2,8	1,8	2,2
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuosia	1,4	1,5	1,6	1,8	2,2
Loan to Value (LTV)*, %	48,3	48,3	48,5	48,5	45,7
Korollinen vieraspääoma, milj. euroa	1 863	1 840	1 913	1 902	1 661
Käyttämättömät rahoituslimiitit, milj. euroa	438	440	440	440	440

*) Nettovelkaan perustuen

HENKILÖSTÖ

Vuoden 2016 aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 107 (103) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 98 (94). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.12.2016 yhteensä 102 (103) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 96 (96). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Vuonna 2016 Spondan markkinoinnin ja hallinnon kulut olivat -22,7 (-21,7) 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 toimitushteessä 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 ansaintajaksole ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2014–31.12.2016, 1.1.2015–31.12.2017 ja 1.1.2016–31.12.2018 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina sekä kiinteistöjen myynnit.

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

KONSERNIRAKENNE

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

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

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

Kaupankäynti osakkeella

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2016 oli 3,96 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ Helsingissä oli 4,85 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana noin 126,5 milj. kappaletta noin 501 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2016 oli 4,38 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 486,5 milj. euroa.

Hallituksen valtuutukset

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

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

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

Omat osakkeet

Katsauskauden aikana Sponda ei ole omistanut omia osakkeita.

Osinko

Sponda Oyj:n hallitus päätti 28.11.2016 yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2016 hallitukselle antaman valtuutuksen perusteella, että tilikaudelta 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen perustuen osinkoa maksetaan yhtiön jakokelpoisista varoista 0,06 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 8.12.2016.

Saman osingonjakovaltuutuksen perusteella maksettiin jo elokuussa osinkoa 0,06 euroa osakkeelta. Yhteensä valtuutuksen perusteella on vuoden 2016 aikana maksettu osinkoa yhteensä 0,12 euroa osakkeelta.

Hallitus huomioi edellä mainitut maksetut osingot ehdottaessaan varsinaiselle yhtiökokoukselle osinkoa vuodelta 2016.

Osakkeenomistajat

Yhtiöllä oli 31.12.2016 yhteensä 10 414 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt yhteensä</i>	39 363 904	11,59
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	43 920 107	12,93
<i>Kotitaloudet</i>	23 532 432	6,93
<i>Yritykset yhteensä</i>	102 204 636	30,09
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	9 694 297	2,85
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 967 645	0,87
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	118 007 533	34,74
Yhteensä	339 690 554	100,00

Spondan 10 suurinta osakkeenomistajaa on:

	Osakkeenomistaja	Osakkeet	% osakkeista
1	Mercator Invest Ab	95 344 608	28,07
2	HC Fastigheter Holding Oy Ab	34 181 172	10,06
3	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	29 083 070	8,56
4	Stiftelsen för Åbo Akademi	4 957 430	1,46
5	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	4 893 083	1,44
6	Valtion Eläkerahasto	3 950 000	1,16
7	OP-Suomi Arvo –sijoitusrahasto	2 183 952	0,64
8	OP-Suomi Pienyhtiöt –sijoitusrahasto	1 868 580	0,55
9	Odin Eiendom	1 500 000	0,44
10	Sijoitusrahasto Danske Invest Suomi Yhteisöosake	1 042 000	0,31
	Yhteensä	179 003 895	52,70

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 1.12.2016: Mercator Invest Ab on ilmoittanut, että 1.12.2016 lukien sen omistusosuus Sponda Oyj:n osakkeista on 28,07 prosenttia. Yritys Oy PALS Ab on 30.11.2016 sulautunut yritykseen Mercator Invest Ab. Oy PALS Ab:n omistamat 42 163 745 kpl Sponda Oyj:n osaketta (12,41 % osakkeista ja äänistä) on siten siirtynyt Mercator Invest Ab:lle.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

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

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

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

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

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

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

SPONDAN JOHTO

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Spondan johtoryhmään kuului 31.12.2016 asti toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä kolmen liiketoimintayksikön johtajat, yhteensä kuusi henkilöä.

Marraskuussa 2016 tiedotettiin Spondan uudesta organisaatiosta, jossa on neljä liiketoimintayksikköä: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys sekä Kiinteistösijoitukset. Spondan johtoryhmään kuuluu 1.1.2017 alkaen toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja, sekä neljän liiketoimintayksikön johtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

YMPÄRISTÖVASTUU

Spondan ympäristövastuun vuosi 2016 eteni strategian mukaisesti. Spondan energiatehokkuusohjelma eteni säästötavoitteen mukaisesti, saavuttaen 14,1 prosentin kulutussäästön vertailuvuoteen verrattuna. Spondan tavoitteena on vähentää energiankulutusta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä, vuoden 2001–2005 kulutuksen keskiarvosta. Spondan energiatehokkuusohjelma kattoi vuoden 2016 lopussa 91 prosenttia (88) Spondan Suomessa omistamista kiinteistöistä. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksesta aiheutuva hiilijalanjälki laski 1,1 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Jätteiden hyötykäyttöaste nousi 100 prosenttiin (97) sekä kierrätysaste pysyi 45 prosentissa (45).

Sponda sitoutui lokakuussa 2016 työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja Energiaviraston toimeenpanemaan kiinteistöalan uuteen energiatehokkuussopimukseen vuosille 2017–2025. Sopimuksen energiansäästötavoitteena on 7,5 prosentin laskennallinen säästö vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2015 energiankulutuksen tasosta.

Spondan rakentama ja omistama Ilmalanrinne-toimistotalokokonaisuus sai lokakuussa LEED® Gold-ympäristösertifikaatin. Kiinteistö saavutti LEED®-luokituksen yhteydessä parhaat mahdolliset pisteet energiatehokkuudesta. Vuoden 2016 aikana Sponda saavutti tai uusi onnistuneesti seitsemään kiinteistöön ns. kansainvälisen LEED®- tai BREEAM®-ympäristösertifikaatin. Spondan ympäristösertifioitujen kiinteistöjen osuus vastasi vuoden 2016 lopussa 25 prosenttia Spondan vuokrattavasta pinta-alasta.

Sponda jatkoi menestymistä kansainvälisesti arvostetuissa vastuullisuuden tutkimuksissa. Lokakuussa julkaistussa CDP Climate arvioinnissa Sponda säilytti erinomaisen A- tason. Spondan tulos on Suomen paras ja pohjoismaiden parhaimmista luokassa Financials, sekä kuuluu jo toista kertaa parhaaseen Leadership -tasoon.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että sen vuoden 2017 riskit ja epävarmuustekijät liittyvän pääosin seuraaviin alueisiin:

Suomen talouden hidas positiivinen kehitys voi aiheuttaa **taloudellisen vuokrausasteen laskua** ja **vuokralaisten maksukyvyyn heikkenemistä**. Samoin **tilakysynnän muutos** johtuen esimerkiksi teknologian kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti vuokrausasteen ja nettotuottojen kehitykseen.

Pankkien vakavaraisuuden vahvistaminen voi johtaa **pankkirahoituksen saatavuuden** heikkenemiseen. Epävarmuus maailman talouden ja **korkojen kehityksestä** voi vaikuttaa muun velkarahoituksen saatavuuteen rajoittavasti.

Venäjällä riskit liittyvät pääosin Venäjän talouden kehitykseen ja sen vaikutukseen Spondan **Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen myyntiin** vuonna 2017.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan 25.1.2017 päättänyt antaa varsinaiselle yhtiökokoukselle 20.3.2017 ehdotuksen hallituksen jäsenten lukumäärästä, hallitukseen valittavista jäsenistä ja hallituksen palkkioista. Nimitystoimikunnan ehdotukset löytyvät pörssitiedotteesta, joka on päivätty 25.1.2017.

NÄKYMÄT VUODELLE 2017

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2017 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2017 olevan 182–192 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2017 106–116 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

YHTIÖKOKOUS JA OSINKO

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 20.3.2017. Hallituksen osinkoehdotuksessa on huomioitu vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen osingonjakovaltuutus, jonka perusteella vuoden 2016 aikana on jo maksettu osinkoa yhteensä 0,12 euroa/osake. Varsinaiselle yhtiökokoukselle 2017 hallitus ehdottaa osingoksi 0,08 euroa/osake.

Lisäksi hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta.

3.2.2017

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.–31.12.2016 TAULUKKO-OSA
Konsernin tuloslaskelma

M€	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	65,6	57,1	258,6	230,2
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3	0,3
	65,7	57,2	259,0	230,5
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	-18,6	-15,9	-68,0	-64,8
Nettotuotot	47,2	41,3	190,9	165,7
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-0,1	-3,0	0,8	-4,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	33,7	10,3	26,7	23,2
<i>Liikearvon poisto</i>	-1,0	-0,4	-3,1	-3,0
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	5,2	-0,1	5,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,2	0,2	14,6	2,8
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,6	-2,1	-2,3
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,9	-5,0	-20,6	-19,4
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	0,0	-	10,2
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,1	0,5	0,9
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,7	-0,2	-0,8	-0,7
Liikevoitto	73,9	47,8	206,7	178,1
<i>Rahoitustuotot</i>	0,3	1,4	3,2	6,8
<i>Rahoituskulut</i>	-13,4	-13,4	-54,4	-55,7
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-13,1	-12,1	-51,2	-48,9
Voitto ennen veroja	60,8	35,7	155,5	129,2
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	0,1	-7,5	-2,4	-9,3
<i>Laskennalliset verot</i>	-0,7	129,9	-15,6	107,3
<i>Tuloverot yhteensä</i>	-0,5	122,3	-17,9	98,1
Katsauskauden voitto	60,3	158,0	137,5	227,2
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	60,3	158,0	137,5	227,2
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>				
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,17	0,55	0,41	0,78

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	60,3	158,0	137,5	227,2
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	0,2	0,1	0,2	0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,1	0,1	0,1	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	-	1,0	-	1,4
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	4,8	1,3	8,3	5,9
<i>Muuntoerot</i>	1,5	-0,5	2,3	-0,2
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-1,6	-0,3	-2,8	-1,9
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	4,7	1,5	7,8	5,2
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	4,9	1,6	8,0	5,3
<i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i>	65,1	159,7	145,5	232,6
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	65,1	159,7	145,5	232,6
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase

M€	31.12.2016	31.12.2015
VARAT		
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 755,5	3 101,7
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	22,4	21,4
<i>Osuudet osakkuusyrietyksissä</i>	-	-
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	12,9	13,0
<i>Liikearvo</i>	8,5	11,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,7	2,4
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,2	0,9
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	15,4	9,4
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	3 819,4	3 163,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,2	7,7
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	44,2	39,9
<i>Rahavarat</i>	12,9	220,0
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	64,2	267,7
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	32,8	10,2
Varat yhteensä	3 916,5	3 441,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>		
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	652,7	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-22,6	-29,2
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,9	-0,2
<i>Kertyneet voittovarot</i>	851,8	813,7
	1 848,1	1 583,2
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 849,9	1 585,0
<i>Velat</i>		
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
<i>Laskennalliset verovelat</i>	93,1	71,5
<i>Varaukset</i>	2,4	2,4
<i>Korolliset velat</i>	1 313,9	1 080,4
<i>Muut velat</i>	28,2	37,6
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	1 437,7	1 192,0

<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	548,6	580,5
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	79,7	76,4
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	0,4	7,1
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	628,6	664,0
<i>Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,3	0,0
Velat yhteensä	2 066,6	1 856,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 916,5	3 441,0

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-12/2016	1-12/2015
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	137,5	227,2
<i>Oikaisut</i>	40,5	-80,1
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	7,9	-1,3
<i>Saadut korot</i>	0,5	0,5
<i>Maksetut korot</i>	-45,1	-44,8
<i>Muut rahoituserät</i>	-7,8	-4,7
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-11,0	-2,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	122,5	94,9
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-684,6	-99,6
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-3,0	-2,2
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,1	-0,2
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	36,4	154,4
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>	-	0,3
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin</i>	0,2	180,6
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	0,4	0,0
<i>Pääomanpalautukset osakkuusyhtiöistä</i>	-	7,6
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	0,6
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-650,8	241,5
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	218,5	0,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	595,7	320,0
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-444,1	-345,4
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	49,5	-50,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-6,4	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-94,5	-53,8
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	318,7	-136,1
<i>Rahavarojen muutos</i>	-209,5	200,4
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	220,0	20,3
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	2,4	-0,7
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	12,9	220,0

Laskelma oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1 583,2	1,8	1 585,0
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								137,5	137,5	0,0	137,5
Muut laajan tuloksen erät (verovaiikutuksella oikaistuna)											
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät								0,1	0,1	0,0	0,1
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä											
Rahavirran suojaukset				6,7					6,7	0,0	6,7
Muuntoerot							1,1		1,1	0,0	1,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä				6,7			1,1	137,7	145,5	0,0	145,5
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osakeanti			219,0						219,0		219,0
Osingonjako								-94,5	-94,5	0,0	-94,5
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			219,0					-94,5	124,4	0,0	124,4
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto											
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot								-5,1	-5,1	0,0	-5,1
Muutos								0,1	0,1	0,0	0,1
Oma pääoma 31.12.2016	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	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>								227,2	227,2	0,0	227,2
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaiikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>									0,1		0,1
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>				1,4					1,4		1,4
<i>Rahavirran suojaukset</i>				4,4					4,4	0,0	4,4
<i>Muuntoerot</i>							-0,6		-0,6	0,0	-0,6
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				5,8			-0,6	227,3	232,6	0,0	232,6
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>											
<i>Osingonjako</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-5,1	-5,1	0,0	-5,1
<i>Muutos</i>								-0,2	-0,2	0,0	-0,2
Oma pääoma 31.12.2015	111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1 583,2	1,8	1 585,0

EPRA-tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on voittoa tavoittelematon, eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiötä edustava järjestö. EPRA:n tavoitteena on edistää, kehittää ja edustaa eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden toimintaa ja toimialaa yleisesti. Sponda on EPRA:n jäsen.

EPRA myös laatii laskentatoimen, taloudellisen raportoinnin sekä hallinnoinnin parhaita käytäntöjä. Näiden avulla pyritään luomaan korkealaatuisia ja vertailukelpoista taloudellista informaatiota. Sponda noudattaa taloudellisessa raportoinnissa EPRA:n suosituksia. Seuraavilla sivuilla esitämme EPRA:n tunnuslukuja.

Lisätietoa EPRA:n suosituksista löytyy osoitteesta: www.epra.com.

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) kuvastaa konsernin ydinliiketoiminnan tulosta ja on tärkeä mittari sijoittajille ja omistajille siitä, kuinka hyvin liiketoiminnan tulos tukee osingonmaksua. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja -tappioilla, liikearvon arvonalentumisilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiö katsoo olevan ei-operatiivisia eriä. Lisäksi operatiiviseen tulokseen sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiivisen tuloksen sekä operatiivisen tuloksen/osake.

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eriä. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista.

EPRA Earnings-tunnusluku on alla esitetty kahdella tavalla laskettuna.

M€	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>				
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	60,3	158,0	137,5	227,2
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	-33,7	-10,3	-26,7	-22,4
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	0,1	-2,2	-0,7	-0,7
<i>-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-1,2	-0,2	-14,6	-2,8
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	-0,4	-	-0,9	-
<i>+/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	1,0	0,4	3,1	3,0
<i>-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,7	0,1	0,4	0,1
<i>+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	2,1	7,4	15,0	27,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	28,9	153,3	113,1	232,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,54	0,35	0,82
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>				
<i>Operatiiviset laskennalliset verot</i>	-1,5	-137,3	0,6	-133,5
<i>Käyvän arvon muutoksen vaikutukset tuloveroihin</i>	-0,1	-	-0,1	-
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	27,5	16,1	113,7	98,6
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,08	0,06	0,35	0,35

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

M€	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>				
Nettotuotot	47,2	41,3	190,9	165,7
+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	-	-	-	-
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-6,4	-5,6	-22,8	-21,7
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,7	-0,2	-0,4	12,7
Operatiivinen liikevoitto	40,0	35,6	167,8	156,7
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-12,4	-12,0	-50,8	-48,8
-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,2	-7,5	-3,2	-9,3
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	1,5	137,3	-0,6	133,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	28,9	153,3	113,1	232,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,54	0,35	0,82
Yhtiökohtaiset oikaisut:				
Operatiiviset laskennalliset verot	-1,5	-137,3	0,6	-133,5
Käyvän arvon muutoksen vaikutukset tuloveroihin	-0,1	-	-0,1	-
Oikaistu operatiivinen tulos	27,5	16,1	113,7	98,6
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,08	0,06	0,35	0,35

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

EPRA NAV (nettovarallisuus) kertoo kiinteistösijoitusyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon ja on näin tärkeä tunnusluku. Verrattuna IFRS:n mukaisesti laskettuun nettovarallisuuteen, EPRA NAV:n laskelmat perustuvat pitkäaikaisuuteen (going concern) jolloin niistä poistetaan rahoitusjohdannaisten käyvät arvot sekä tulevien kiinteistömyyntien laskennallisia veroja.

EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus) kertoo kiinteistösijoitusyhtiön nettovarallisuuden tilinpäätöshetkellä. Se sisältää EPRA NAV:sta poisluetut rahoitusjohdannaisten käyvät arvot ja laskennalliset verot sekä lisäksi velkojen käyvät arvot.

M€	31.12.2016	31.12.2015
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>	1 848,1	1 583,2
- Muun oman pääoman rahasto	-94,0	-94,0
+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	28,1	37,7
+ Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	92,8	71,3
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt goodwill-arvo	-8,5	-11,5
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 866,5	1 586,6
EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €	5,49	5,60
EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus), €		
EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 866,5	1 586,6
- Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-28,1	-37,7
-/+ Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-22,0	-19,8
- Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	-92,8	-71,3
EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 723,6	1 457,9

EPRA NNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €	5,07	5,15

EPRA Cost Ratio

EPRA Cost ratio -tunnusluvussa kuvataan kiinteistösijoitusyhtiön hallinnollisten yleiskulujen suhdetta vuokratuottoihin. EPRA Cost ratio -tunnusluvut lasketaan sekä ilman että sisältäen vajaakäytön kustannuksia.

M€	Sisältää:	
i	Hallinnon/ylläpidon ja liiketoiminnan muut kulut IFRS tuloslaskelmassa	94 275
ii	Käyttökorvaukset	-5 518
iii	Hallintopalkkioilla katetut kulut	0
iv	Muut kuluja kattavat liiketoiminnan tuotot	0
v	Osuus yhteisyritysten kuluista	0
	Vähennetään (mikäli sisältyy yllä olevaan)	
vi	Poistot sijoituskiinteistöistä	0
vii	Maanvuokrat	-2 690
viii	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-53 462
	EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	32 604
ix	Vajaakäytön kustannukset	-7 884
	EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	24 720
x	Vuokratuotot ilman maanvuokria	252 783
xi	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-53 462
xii	Osuus yhteisyrityksistä	0
	Vuokratuotto (C)	199 320
	EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)	16,36 %
	EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)	12,40 %

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

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

Mitään yleiskuluja ei ole aktivoitu.

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

TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

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

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

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

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2016.

Tilinpäätöstiedotteessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Segmentti-informaatio

Spondan toiminnot oli 31.12.2016 asti jaettu seitsemään segmenttiin. 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. Tilinpäätöstiedote vuodelta 2016 noudattaa tätä raportointirakennetta.

Sponda uudistaa segmenttiraportointiaan vuoden 2017 alusta vastaamaan paremmin nykyisiä strategisia painopistealueitaan. Segmentit 1.1.2017 alkaen ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus ja Muut -segmentti. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä nykyinen Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

Uuden raportointimallin mukaisesti ensimmäisen kerran raportoidaan tammi-maaliskuun osavuositarkastuksessa 5.5.2017. Segmenttien vertailutiedot julkaistaan ennen osavuositarkastusta.

Tuloslaskelma segmenteittäin

1-12/2016 M€	Toimisto- kiinteistöt	Kauppaa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- sijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	167,2	70,3	8,6	1,3	11,3	-	0,2	259,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-43,1	-15,5	-4,3	-2,2	-3,0	-	0,0	-68,0
Nettotuotot	124,1	54,8	4,4	-0,9	8,3	-	0,1	190,9
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,7	-	1,1	-	0,1	-	-	2,0
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,1	-	0,0	-0,4	-0,6	-	0,0	-1,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrityksistä</i>	-	-	-	-	-	-0,1	-	-0,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	-	14,6	-	-	0,0	14,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	25,2	21,3	-2,3	4,9	-20,5	-2,0	-	26,7
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-3,1	-	-	0,0	-3,1
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-11,5	-4,0	-0,1	-4,2	-2,5	0,0	-0,5	-22,8
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	-0,2	0,1	-0,4	0,0	-	0,2	-0,4
Liikevoitto	138,4	72,0	3,2	10,5	-15,1	-2,1	-0,1	206,7
Rahoitustuotot ja -kulut							-51,2	-51,2
Voitto ennen veroja							-51,3	155,5
Tuloverot							-17,9	-17,9
Tilikauden voitto							-69,3	137,5
<i>Investoinnit</i>	187,1	433,3	1,2	60,7	0,2	3,0	0,3	685,6
<i>Segmentin varat</i>	2 203,8	1 195,4	87,9	196,0	116,3	22,4	94,5	3 916,5
<i>- joista myytäväksi luokiteltu</i>	10,6	-	19,0	3,3	-	-	-	32,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,2	93,5	74,0	-	84,8	-	-	89,6
1-12/2015 M€	Toimisto- kiinteistöt	Kauppaa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- sijoitus	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	149,1	46,6	16,8	1,1	16,9	-	-	230,5
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-39,4	-10,9	-7,7	-2,8	-4,0	-	-	-64,8
Nettotuotot	109,7	35,7	9,1	-1,7	12,8	-	-	165,7
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	-	-	-	-	-	-	0,1
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	-	-3,1	-	-1,1	-	-0,1	-4,6
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrityksistä</i>	-	-	-	-	-	5,2	-	5,2
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	-	2,7	-	-	-	2,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	35,5	3,2	-7,4	25,9	-33,9	-	-	23,2
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-	-3,0	-	-	-	-3,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-10,6	-2,8	-1,3	-4,1	-2,7	-	-0,1	-21,7
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-	-	-	-	-	10,2	-	10,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,3	0,7	-	-	0,1	-	0,2
Liikevoitto	134,1	35,8	-1,9	19,8	-24,8	15,4	-0,3	178,1
Rahoitustuotot ja -kulut							-48,9	-48,9
Voitto ennen veroja							-49,2	129,2
Tuloverot							98,1	98,1
Tilikauden voitto							48,9	227,2
<i>Investoinnit</i>	34,0	6,8	0,9	66,0	0,1	2,7	0,1	110,6
<i>Segmentin varat</i>	2 005,9	733,6	94,7	141,2	150,7	21,4	293,4	3 441,0
<i>-joista myytäväksi luokiteltuja</i>	8,4	-	1,8	-	-	-	-	10,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,2	91,3	68,3	-	84,6	-	-	87,7

Konsernin tunnusluvut

	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
Tulos/osake, €	0,17	0,55	0,41	0,78
Omavaraisuusaste, %			47,4	46,2
Nettovelkaantumisaste, %			100,0	90,9
Osakekohtainen oma pääoma, €			5,16	5,26
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,08	0,07	0,40	0,36

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q4/2016	Q3/2016	Q2/2016	Q1/2016	Q4/2015
Liikevaihto, M€	65,7	66,3	67,6	59,3	57,2
Nettotuotot, M€	47,2	51,5	50,2	42,1	41,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€	33,7	-10,0	5,0	-2,0	10,3
Liikevoitto, M€	73,9	37,2	48,8	46,7	47,8
Rahoitustuotot ja -kulut, M€	-13,1	-12,8	-12,3	-13,0	-12,1
Katsauskauden voitto, M€	60,3	18,8	31,7	26,7	158,0
Sijoituskiinteistöt, M€	3 755,5	3 692,7	3 713,2	3 702,5	3 101,7
Oma pääoma, M€	1 849,9	1 810,1	1 809,0	1 776,1	1 585,0
Korollinen vieras pääoma, M€	1 862,5	1 839,9	1 912,7	1 902,0	1 660,9
Tulos/osake, €	0,17	0,05	0,09	0,09	0,55
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,08	0,10	0,09	0,12	0,07
EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €	5,49	5,38	5,35	5,25	5,60
Taloudellinen vuokrausaste, %	89,6	89,3	89,1	88,7	87,7

Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
Hallinnon poistot	-0,2	-0,2	-1,0	-0,9
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja kulut	-12,8	-12,6	-52,0	-51,5
Varausten muutos tuloslaskelmassa	-	-2,4	-	-2,4
Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot	-	-	-	-2,3
Saadut ennakot			5,7	4,4
Saadut vuokravakuudet			5,2	4,3

Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli vuoden 2016 lopussa yhteensä 169 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Kiinteistöjen pinta-alasta noin 69 % on toimistotilaa, 17 % kauppakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Noin 1 % on Venäjällä.

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

Vuoden 2016 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot on tarkastanut ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuoden 2016 lopussa oli 3,8 mrd euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2016 oli 28,7 (23,2) milj. euroa, ja loka–joulukuussa 33,7 (10,3) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi erityisesti kauppakeskus- ja ydinkeskustan kiinteistöissä. Negatiivista arvonmuutosta tuli pääasiassa Venäjän kiinteistöistä, mikä johtui Venäjän markkinatilanteesta ja sen seurauksena alentuneista markkinavuokrista. Myös ylläpitokulut ovat nousseet Venäjällä.

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</i>	3 101,7	3 142,1
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.</i>	10,2	-
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	590,5	4,7
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	91,9	103,0
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-35,9	-161,9
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	1,2	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	28,7	23,2
<i>Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt</i>	-32,8	-10,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 755,5	3 101,7
<i>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</i>	32,8	10,2

Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli joulukuun 2016 lopussa 184,3 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 52,6 milj. euroa ja loput 131,7 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 60,7 milj. euroa, josta loka–joulukuussa 19,6 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin.

Kauppakeskus Ratinan hanke etenee aikataulun mukaisesti. Runkotyöt Valo-Ratinan osalta ovat pääosin valmiit ja julkisivun lasiseinien asennus on käynnissä. Väliseinätyöt ovat aloitettu ja talotekniikan työt ovat hyvässä vauhdissa. Ranta-Ratinan laajennuksen rungosta on asennettu noin puolet ja Ranta-Ratinan vanhan osan uutta runkoa on alettu asentamaan. Funkkis-Ratinan peruskorjaustyöt ovat aloitettu marraskuussa 2016 ja etenevät suunnitellusti.

Kauppakeskus valmistuu aikataulussa 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 n. 104 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskusosan allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 55 % vuokrattavasta pinta-alasta. Koko Ratinan vuokrausaste on noin 45 %.

Spondan toinen merkittävä uudishankekohde Vantaan Tikkurilaan, juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Hankkeessa on saatu päätökseen pilaantuneen maaperän kunnostustyöt ja myös paalutustyöt ovat pääosin valmistuneet ja käynnissä ovat perustusten ja pohjalaatan valutyöt. Seuraavaksi käynnistetään runkotyöt.

Hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2018, ja se käsittää yhteensä 9 500 m² vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa, ja kohteen ennakkovuokrausaste on 65 %. Tuotto investoinnille on arviolta noin 7,3 %. Tähän mennessä

hankkeeseen on investoitu n. 6,5 milj. euroa. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 4 000 m² lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	31.12.2016	31.12.2015
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,7	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,5	-0,1
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,2	7,7

Vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€	31.12.2016	31.12.2015
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	178,0	125,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	288,1	288,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	46,4	44,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	334,5	332,7
Vuokra- ja muut vastuut, M€	31.12.2016	31.12.2015
<i>Vuokravastuut</i>	49,4	53,9
<i>Annetut kiinnitykset</i>	14,4	23,1
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	4,4	3,1
<i>Sijoitussitoumukset</i>	3,6	6,6
Korkojohdannaiset, M€	31.12.2016	31.12.2015
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-28,2	-36,6
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,1	-0,3
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	362,2	363,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,2	0,8
Valuuttajohdannaiset, M€	31.12.2016	31.12.2015
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	5,0	6,4
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	-
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, M€	31.12.2016	31.12.2015
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	-	72,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-	-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 valuutanvaihtosopimuksiin 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:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	31.12.2016	31.12.2015
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,9	1,7
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,9	0,9
Yhteensä	2,9	2,6

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat:

M€	Tuotot	Kulut
<i>Mercator Invest Ab (*)</i>	0,0	-
<i>Konstsamfundet rf</i>	0,3	-
Yhteensä	0,3	-

*) Sponda osti 29.2.2016 Mercator Invest Ab:ltä (ent. Forum Fastighets Ab) kuusi kiinteistöä 576 milj. eurolla.

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

IFRS-tunnusluvut

$$\text{Tulos/osake, €} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot ja kulut verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

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

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

Omavaraisuusaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

$$\text{Nettovelkaantumisaste, \%} = \frac{100 \times \text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat-Rahavarat}}{\text{Oma pääoma}}$$

Nettovelkaantumisaste % on rahoitusrakenteen tunnusluku joka kuvaa nettovelkojen ja oman pääoman erien välistä suhdetta. Kuvaa yrityksen rahoitusrakennetta.

$$\text{LTV, Loan to value} = \frac{\text{Pitkäaikaiset ja Lyhytaikaiset korolliset velat-Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt, Sijoitukset kiinteistörahastoihin, Osuudet osakkuusyhtiöissä, Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät yhteensä}}$$

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

$$\text{Operatiivinen kassavirta/osake, €} = \frac{\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &-/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{ Liikearvon poistot} \\ &+ \text{ Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{ Varausten muutokset} \\ &+/- \text{ Etuuspohjaiset eläkekulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{ Kassavirtavaikutteiset verot} \\ &+/- \text{ Osakkuusyhtiöiden sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien} \\ &\text{käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot} \end{aligned}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

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

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

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

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

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

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

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

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

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

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

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

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

Muut tunnusluvut

EPRA Net Initial Yield (NIY), alkutuotto, % = $\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt} - \text{Kehityskohteet} + \text{Arvioidut ostajan kulut}}$

EPRA "topped up" NIY, oikaistu alkutuotto, % = $\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto} + \text{porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms}}{\text{Sijoituskiinteistöt} - \text{Kehityskohteet} + \text{Arvioidut ostajan kulut}}$

Sitalaskelmat valikoituihin vaihtoehtoisin tunnuslukuihin löytyy kohdasta EPRA Earnings, EPRA NAV ja EPRA NNNAV.