



# Q4

## TILINPÄÄTÖS 1.1.–31.12.2017

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

*Spondan raportoitavat segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus sekä Muut. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä nykyinen Kiinteistösiirtoyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.*

## SISÄLLYSLUETTELO

SPONDA OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2017:.....	3
YHTEENVETO VUODESTA 2017 (vertailukausi 1.1.–31.12.2016).....	3
YHTEENVETO LOKA–MARRASKUUSTA 2017 (vertailukausi 1.10.–31.12.2016).....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT.....	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	3
KONSERNIN TULOS VUONNA 2017 .....	3
KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2017 .....	3
VUOKRAUSTOIMINTA.....	4
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT .....	5
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET .....	5
RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT .....	6
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT.....	6
KONSERNIRAKENNE .....	7
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT .....	7
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT .....	7
SPONDAN JOHTO .....	7
HENKILÖSTÖ.....	7
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT .....	7
YMPÄRISTÖVASTUU .....	7
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET .....	8
NÄKYMÄT VUODELLE 2018 .....	8
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT .....	8
HALLITUKSEN EHDOTUS OSINGOKSI .....	8
SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.–31.12.2017 TAULUKKO-OSA.....	10
TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT .....	16
Tunnuslukujen laskentakaavat ja ESMA ohjeistuksen mukaisissa vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyjä ja siltalaskelmia .....	21

## SPONDA OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2017:

### YHTEENVETO VUODESTA 2017 (VERTAILUKAUSI 1.1.–31.12.2016)

- Konsernin liikevaihto nousi 263,7 (259,0) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 193,7 (190,9) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 173,5 (206,7) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 4,9 (26,7) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,65 (0,41) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 935,3 (3 755,5) milj. euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 89,6 (89,6) %.

### YHTEENVETO LOKA–MARRASKUUSTA 2017 (VERTAILUKAUSI 1.10.–31.12.2016)

- Liikevaihto oli 66,6 (65,7) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 48,2 (47,2) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 67,2 (73,9) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 24,4 (33,7) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,46 (0,17) euroa.

### KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
<i>Liikevaihto, M€</i>	66,6	65,7	263,7	259,0
<i>Nettotuotot, M€</i>	48,2	47,2	193,7	190,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	67,2	73,9	173,5	206,7
<i>Tulos/osake, €</i>	0,46	0,17	0,65	0,41
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,49	5,16
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			32,0	47,4

### TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu on ollut ennakoitua vahvempaa ja sen odotetaan jatkuvan vuonna 2018. Valtiovarainministeriön ennusteiden mukaan BKT kasvaisi 2,4 % vuonna 2018. Talouden vahvistumisella on positiivinen vaikutus myös työllisyyteen. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 7,1 % marraskuun 2017 lopussa.

### KONSERNIN TULOS VUONNA 2017

Sponda konsernin tilikauden tulos vuonna 2017 oli 224,5 (137,5) milj. euroa ja tulos ennen veroja oli 98,3 (155,5) milj. euroa. Liikevoitto oli 173,5 (206,7) milj. euroa.

Nettotuotot kasvoivat noin 1,5 %, ja olivat 193,7 (190,9) milj. euroa. Nettotuottojen kasvu vertailukauteen johtuu pääosin Forumin kiinteistökaupasta, jonka tulosvaikutus sisältyy vuoden 2016 vertailulukuihin vasta maaliskuusta alkaen. Nettotuottojen kehitykseen negatiivisesti vaikuttavat erät olivat kiinteistöjen myynnit sekä vertailukelpoisen portfolion nettotuottojen negatiivinen kehitys, yhteensä -1,9 milj. euroa. Hallinnon ja markkinoinnin kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut olivat yhteensä 32,9 (23,1) milj. euroa. Tästä hallinnon ja markkinoinnin kulut olivat 25,5 (22,8) milj. euroa. Nousu johtuu pääosin yhtiössä vielä ansainnassa olleiden osakepalkkiojärjestelmien päättämisestä aiheutuneista kuluista. Muihin tuottoihin ja kuluihin on kirjattu julkiseen ostotarjoukseen liittyviä asiantuntijapalkkioita n. 7 milj. euroa.

Tilikauden aikana on kirjattu myyntivoittoa 12,9 (15,4) milj. euroa sekä sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kaudella oli positiivinen 4,9 (26,7) milj. euroa. Positiivinen arvonmuutos tulee kokonaisuudessaan Suomessa sijaitsevasta kiinteistöportfoliosta, jossa viimeisen vuosineljänneksen aikana tuottovaatimukset laskivat edelleen. Konsernin tulosta rasittaa 5,2 (3,1) milj. euron liikearvon poisto joka kohdistuu Ratinan hankkeeseen ja se poistetaan projektin valmistumisen myötä.

Kauden rahoitustuotot- ja kulut olivat -75,2 (-51,2) milj. euroa. Rahoituskulut nousivat, koska tilikauden viimeisen vuosineljänneksen aikana purettiin vanhat rahoitussopimukset. Laskennalliset verovelat pienentyivät tilikauden aikana noin 127,4 milj. euroa johtuen pääosin viimeisen vuosineljänneksen aikana tehdyistä uusista rahoitusjärjestelyistä joissa aiemmasta poiketen velallisena olivat yksittäiset kiinteistöyhtiöt.

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

### KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.–31.12.2017

Spondalla oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 164 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen pinta-alasta noin 60 % on toimistotilaa, 22 % kauppakeskuksia ja 17 % logistiikkatilaa. Noin 1 % vuokrattavasta pinta-alasta 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 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2017 lopussa noin 3,9 mrd euroa.

#### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	31,0	42,9	46,2	60,1
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	0,0	-4,1
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	3,4	2,0	13,9	7,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-10,1	-11,2	-37,8	-31,0
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	4,7	2,6	2,8	12,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-3,1	-2,9	-15,8	-14,1
Valuuttakurssien muutos	0,2	0,3	-2,6	-2,1
Sijoituskiinteistöt yhteensä	26,1	33,7	6,7	28,7
Kiinteistörahastot	-1,7	0,0	-1,7	-2,0
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	24,4	33,7	4,9	26,7

#### Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa 1.1.–31.12.2017

M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Kiinteistö- kehitys	Ei- strateginen omaisuus
Vuokratuotot	263,1	169,7	76,2	0,8	16,3
Ylläpitokulut	-68,5	-43,5	-16,6	-2,1	-6,3
Nettovuokratuotot	194,7	126,2	59,7	-1,3	10,1
Sijoituskiinteistöt 1.1.2017	3 755,5	2 190,4	1 195,4	184,3	185,3
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2017	32,8	10,6	-	3,3	18,9
Aktivoidut korot 2017	3,3	-	-	3,3	-
Hankinnat	12,5	12,5	-	-	-
Investoinnit	137,6	30,9	7,0	99,0	0,7
Siirrot segmenttien/omaisuuserojen välillä	2,0	-	-	2,0	-
Myynnit	-15,0	-9,1	-	-	-5,9
Käyvän arvon muutos	6,7	-6,4	19,1	13,9	-20,0
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-	-	-	-	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2017	3 935,3	2 229,0	1 221,5	305,8	179,1
Käyvän arvon muutos %	0,2	-0,3	1,6	7,6	-10,8

#### VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden 2017 lopussa Spondalla oli 1 860 asiakasta ja vuokrasopimuksia oli yhteensä 3 006 kpl.

Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 3,8 (3,8) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,0 (3,8) vuotta ja kauppakeskusten 3,9 (4,4) vuotta.

Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

% vuokratuotosta	Koko kiinteistökanta	
	31.12.2017	31.12.2016
1. vuoden sisällä	17,0	19,9
2. vuoden sisällä	12,8	12,7
3. vuoden sisällä	10,3	10,9
4. vuoden sisällä	12,6	7,6
5. vuoden sisällä	11,3	11,9

6. vuoden sisällä	3,4	5,5
6. vuoden jälkeen	20,5	19,8
Toistaiseksi voimassa olevat	12,1	11,8

Koko kiinteistökannan luvut sisältävät myös Ei-strateginen omaisuus -segmentin kiinteistöt (logistiikka ja Venäjä).

## DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

### Divestoinnit

M€	1.10.- 31.12.2017	1.10.- 31.12.2016	1.1.- 31.12.2017	1.1.- 31.12.2016
Myydyt sijoituskiinteistöt				
Myyntihinta	8,2	9,1	19,0	36,7
Myyntivoitto/ -tappio *)	0,6	-0,1	4,0	0,8
Tasearvo	7,6	9,2	15,0	35,9

\*) Sisältää myyntikulut

### Investoinnit

M€	1.10.- 31.12.2017	1.10.- 31.12.2016	1.1.- 31.12.2017	1.1.- 31.12.2016
Ostetut kiinteistöt	0,0	-1,0	-12,5	-590,5
Ylläpitoinvestoinnit	-10,1	-11,2	-37,8	-31,0
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-28,3	-19,7	-99,7	-60,9
Investoinnit yhteensä	-38,4	-31,9	-150,1	-682,4

## SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Raportoitavat segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys, Ei-strateginen omaisuus sekä Muut. Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä sekä Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

### Toimistokiinteistöt

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

Vuonna 2017 liikevaihto oli 170,1 (167,2) milj. euroa ja nettotuotot olivat 125,6 (124,1) milj. euroa.

	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto, M€	43,1	41,9	170,1	167,2
Nettotuotto, M€	31,1	30,5	125,6	124,1
Liikevoitto, M€	35,9	42,2	109,5	138,4
Taloudellinen vuokrausaste -%			88,8	89,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			2 229,0	2 190,4
-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€			-	10,6
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-6,4	25,2
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			800 500	808 500

### Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten ja liiketilöiden vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. Vuonna 2017 liikevaihto oli 76,2 (70,3) milj. euroa ja nettotuotot olivat 59,6 (54,8) milj. euroa.

	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto, M€	19,5	18,5	76,2	70,3
Nettotuotto, M€	15,3	13,7	59,6	54,8
Liikevoitto, M€	32,9	35,2	71,8	72,0
Taloudellinen vuokrausaste -%			95,0	93,5
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			1 221,5	1 195,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			19,1	21,3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			201 500	198 000

### Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys-segmentti vastaa uusien kiinteistökehitysprojektioiden markkinoinnista ja toteuttamisesta. Kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista.

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2017 lopussa 305,8 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 257,9 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.

Vuonna 2017 Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 99,7 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamiseen. Yksikön sitoutuneet investoinnit ovat yhteensä 271 milj. euroa. Tästä noin EUR 209 milj. euroa oli investoitu 31.12.2017 mennessä.

### Ei-strateginen omaisuus

Ei-strateginen omaisuus -segmenttiin sisältyy jäljellä olevat logistiikkakiinteistöt ja kiinteistöt Venäjällä.

Ei-strateginen omaisuus -segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 179,1 milj. euroa, josta 81,1 milj. euroa on logistiikkakiinteistöjä ja 97,9 milj. euroa Venäjällä sijaitsevia kiinteistöjä.

Logistiikkakiinteistöjen vuokrausaste oli 72,1 (74,0) prosenttia ja Venäjän kiinteistöjen 77,9 (84,8) prosenttia.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest omistaa 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus oli n. 20,7 milj. euroa vuoden 2017 lopussa.

## RAHOITUS SEKÄ TASEEN KESKEISET TUNNUSLUVUT

Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi merkittävästi viimeisen vuosineljänneksen aikana johtuen rahoituksen uudelleenjärjestelystä. Korollinen vieras pääoma oli joulukuun 2017 lopussa 3 186 (1 863) milj. euroa. Konsernin kassavarat olivat 729 (13) milj. euroa, ja nettovelka 2 457 (1 850) milj. euroa. Lainasalkku muodostui yhteensä 325 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 319 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 2 542 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli tilikauden lopussa investointeihin tarkoitettuja limiittejä 47 milj. euroa. Konsernin uusissa rahoitusjärjestelyissä siirryttiin vakuudelliseen lainotukseen ja sen myötä vakuudellisten lainojen määrä kasvoi merkittävästi. Yhtiöllä oli vuoden 2017 lopussa vakuudellisia lainoja 2 579 milj. euroa, joka on noin 54 % konsernin taseesta.

Taseen keskeiset tunnusluvut muuttuivat merkittävästi johtuen yllämainituista rahoitusjärjestelystä, omistajalle maksetuista osingoista, sekä pääoman palautuksista. Spondan omavaraisuusaste 31.12.2017 oli 32,0 (47,4) %. Loan to Value (LTV), perustuen nettovelkaan, oli 61,8 (48,3) %. Luottojen pääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 1,8 (2,6) vuotta ja keskiporkko oli 3,4 (2,7) % sisältäen korkojohdannaiset sekä jaksotetut järjestelypalkkiot. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 56 (67) %.

Spondan nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -75,2 (-51,2) milj. euroa ja aktivoitavat korkokulut olivat 3,3 (1,2) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 61,8 (122,5) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli -132,1 (-650,8) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli 787,2 (318,8) milj. euroa.

### Taseen tunnusluvut

	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016
<i>Omavaraisuusaste, %</i>	32,0	46,8	46,6	47,4	47,4
<i>Keskiporkko, %</i>	3,4	2,4	2,4	2,7	2,7
<i>Suojausaste, %</i>	56	57	64	72	67
<i>Keskimääräinen laina-aika, vuosia</i>	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6
<i>Loan to Value (LTV)*, %</i>	61,8	49,4	49,3	48,2	48,3
<i>Korollinen vieraspääoma, milj. euroa</i>	3 186	1 944	1 939	1 875	1 863
<i>Kassavaraja, milj. euroa</i>	729	10	33	15	13
<i>Investointeihin tarkoitettut limiitit, milj. euroa</i>	47	0	0	0	0
<i>Käyttämättömät rahoituslimiitit, milj. euroa</i>	0	590	613	438	438

\*) Nettovelkaan perustuen

## SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

### Polar Bidco S.à r.l.:n ostotarjous Spondan kaikista osakkeista

Polar Bidco S.à r.l., joka on The Blackstone Group L.P:n lähipiiriyrityöiden neuvomien rahastojen omistuksessa oleva yhtiö, ja Sponda Oyj solmivat 5.6.2017 yhdistymissopimuksen, jonka mukaan Polar Bidco teki vapaaehtoisen Spondan hallituksen suositteleman julkisen ostotarjouksen ostaakseen kaikki liikkeeseen lasketut ja ulkona olevat Spondan osakkeet. Ostotarjouksen jälkikäteisen tarjousajan jälkeen Polar Bidco S.à r.l. ilmoitti 8.8.2017, että se on hankkinut 98,80 % kaikista Spondan osakkeista. Polar Bidco S.à r.l. käynnisti Spondan vähemmistöosakkeita koskevan lunastusmenettelyn aloittamalla osakeyhtiölaissa tarkoitettua välimiesmenettelyn saadakseen omistukseensa kaikki Spondan osakkeet, ja 5.12.2017 Polar Bidco S.à r.l. ilmoitti, että se on saanut omistusoikeuden vähemmistöosakkeisiin. Samaan aikaan Nasdaq Helsinki Oy päätti poistaa Spondan osakkeet Nasdaq Helsingin pörssilistalta, ja osakkeiden noteeraus päättyi 5.12.2017.

## 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.

## HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Hallituksen jäsenet ovat: Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Outi Henriksson, Andrew Lax, Svein Erik Lilleland, James Seppälä ja Michael Swank. Järjestäytymiskokouksessaan hallitus valitsi puheenjohtajakseen Andrew Laxin ja varapuheenjohtajakseen Michael Swankin.

Hallitus arvioi, että jäsenistä Outi Henriksson on riippumaton sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen muut jäsenet Leif Andersson, Jean-Francois Bossy, Andrew Lax, Svein Erik Lilleland, James Seppälä ja Michael Swank ovat riippumattomia yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen 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: Outi Henriksson (puheenjohtaja), Michael Swank (varapuheenjohtaja) ja Jean-Francois Bossy (jäsen).

## SPONDAN JOHTO

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Spondan johtoryhmään kuuluu 1.1.2017 alkaen toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, sekä viiden liiketoimintayksikön johtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

## HENKILÖSTÖ

Spondan henkilöstöstrategian tavoitteet vuodelle 2018 ovat: osaamisen johtamisen kehittäminen, hyvään johtamiseen panostaminen ja työhyvinvoinnin kehittäminen.

### Henkilöstön tunnusluvut

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Keskimääräinen henkilömäärä konsernissa</i>	106	107
<i>Keskimääräinen henkilömäärä emoyhtiössä</i>	101	98

## 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.

## YMPÄRISTÖVASTUU

Spondan vastuullisen toiminnan kehittämistä ohjaa Spondan visio olla kiinteistöalan luotetuin, kannattavin ja vastuullisin toimija sekä kestävä kehityksen toteuttaja. Ympäristövastuu on Spondan strateginen painopistealue. Spondan vuoden 2017 ympäristövastuun keskeisimmät tavoitteet liittyivät kiinteistöjen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, energiatehokkuustoimien toteuttamiseen sekä kiinteistöjen LEED ja BREEAM ympäristösertifiointien edistämiseen. Ympäristövastuun vuosi 2017 toteutui strategian mukaisesti.

Sponda on sitoutunut työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja Energiaviraston toimeenpanemaan kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen vuosille 2017-2025. Sopimuksen energiansäästö tavoitteena on 7,5 %:n laskennallinen säästö vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2015 energiankulutuksen tasosta. Vuoden 2017 aikana edistyttiin tavoitteen saavuttamisessa suunnitellusti.

Vuoden aikana saavutettiin kaksi uutta kiinteistöjen ympäristösertifiointia. BREEAM In-Use sertifiointin Very Good tasolla saavuttivat kauppakeskus Citycenter sekä kauppakeskus Zeppelin. Spondalla oli vuoden 2017 lopussa käynnissä ympäristösertifiointihankkeita sekä uudishanke- että peruseränsäilytyskohteisiin. Yhtiön ympäristösertifioitujen kiinteistöjen osuus vastasi 29 prosenttia Spondan vuokrattavasta pinta-alasta.

Sponda jatkoi parhaiden kiinteistöalan yritysten joukossa kansainvälisissä vastuullisuuden arvioinneissa. Yhtiö saavutti kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) - vastuullisuusarvioinnissa Sector Leader -kunniamaininnan, joka osoittaa erinomaista kestävä kehityksen johtajuutta omalla sektorillaan. Spondan tulos oli verrokkiryhmässään Euroopan paras. Sponda saavutti arvioinnissa täydet viisi tähteä sekä viidettä vuotta peräkkäin Green Star -tunnustuksen. Yhtiö säilytti



erinomaisen Leadership A- -tason vuosittaisessa CDP Climate -arvioinnissa. Spondan tulos oli Suomen paras ja Pohjoismaiden kärkijoukossa omassa Real Estate -vertailuryhmässään.

Spondan ympäristövastuun avainluvut ovat kokonaisenergiankulutus, hiilijalanjälki, veden kulutus, jätteiden hyötykäyttöaste sekä jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste. Avainluvut raportoidaan ominaiskulutuksina ja jakajana käytetään kunkin raportointikauden bruttopinta-alaa (brm<sup>2</sup>). Avainlukujen laskenta kattaa Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt, joissa Spondan omistusosuus on vähintään 50 %. Raportointi ei kata kiinteistöjä, joissa vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpidosta, energiahankinnasta tai jätehuollon järjestämisestä eli niin sanotut kylmänä vuokratut kiinteistöt. Avainluvut raportoidaan sekä edeltävän 12 kuukauden jaksolta että vertailujaksolta.

Spondan ympäristövastuun avainlukujen kehitykseen on raportointikaudella vaikuttanut muutokset kiinteistöportfoliossa raportointikausien välillä.

#### Ympäristövastuun tunnusluvut

Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt	1/2017–12/2017	1/2016–12/2016	Kiinteistömäärä
Ominaisenergiankulutus, kWh/brm <sup>2</sup>	201,4	194,1	111
Ominashiilidioksidipäästö, kg CO <sub>2</sub> /brm <sup>2</sup>	45,3	44,8	111
Veden ominaiskulutus, l/brm <sup>2</sup>	271,0	249,6	110
Jätteiden kokonaishyötykäyttöaste, %	100	100	
Jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste, %	47	46	

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että sen vuoden 2018 riskit ja epävarmuustekijät liittyvän pääosin seuraaviin alueisiin:

**Tilakysynnän muutos** johtuen esimerkiksi teknologian kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti vuokrausasteen ja nettotuottojen kehitykseen.

Venäjällä riskit liittyvät pääosin Venäjän talouden kehitykseen ja sen vaikutukseen Spondan **Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen myyntiin** vuonna 2018.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2018

Sponda arvioi nettotuottojen laskevan hieman vuoden 2017 lukuun verrattuna. Lasku johtuu suurien korjaushankkeiden aiheuttamasta tilapäisestä vuokranmenetyksestä. Operatiivisen tuloksen ennen käyvän arvon muutoksia odotetaan kuitenkin pysyvän vakaana ja olevan edellisen vuoden raportoidulla tasolla. Arvio perustuu siihen, että kuluvan vuoden aikana valmistuu kaksi suurta kiinteistökehityskohdetta. Arviot eivät sisällä mahdollisten myyntien tai ostojen vaikutusta tulokseen.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Spondan rahoituksen uudelleenjärjestelyistä johtuen kunkin joukkovelkakirjalainan arvo-osuuden omistajalla oli halutessaan oikeus vaatia ennen aikaista takaisinmaksua ehtojen mukaisesti. Joukkovelkakirjalainoja maksettiin takaisin 4,5 milj. eurolla. Takaisinmaksu kohdistui toukokuussa 2020 erääntyvään 175,0 milj. euron joukkovelkakirjalainaan, ja takaisinmaksu suoritettiin ehtojen mukaisesti tammikuussa 2018.

## HALLITUKSEN EHDOTUS OSINGOKSI

Hallitus ehdottaa että yhtiö jakaa ainoalle osakkeenomistajalle osinkoja tai pääoman palautuksia yhteensä noin 320,5 miljoonaa euroa. Päätös osingon jakamisesta tehdään varsinaisessa yhtiökokouksessa arviolta 2.2.2018.

2.2.2018  
Sponda Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653  
Liiketoimintajohtaja, yritysuunnittelu ja Coworking, Pia Arrhenius, puh. 020 431 3454 tai 040 527 4462  
Talous- ja rahoitusjohtaja Niklas Nylander, puh. 020 431 3480 tai 040 754 5961

Jakelu:





SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.–31.12.2017 TAULUKKO-OSA

**Konsernin tuloslaskelma**

M€	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	66,5	65,6	263,3	258,6
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3	0,3
	66,6	65,7	263,7	259,0
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	-18,4	-18,6	-70,0	-68,0
<i>Nettotuotot</i>	48,2	47,2	193,7	190,9
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,6	-0,1	4,0	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	24,4	33,7	4,9	26,7
<i>Liikearvon poisto</i>	-1,5	-1,0	-5,2	-3,1
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	-	0,0	-	-0,1
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,5	1,2	9,0	14,6
<i>Myyntin ja markkinoinnin kulut</i>	-1,1	-0,6	-2,8	-2,1
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,6	-5,9	-22,7	-20,6
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,2	0,0	0,5	0,5
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,3	-0,7	-7,9	-0,8
<i>Liikevoitto</i>	67,2	73,9	173,5	206,7
<i>Rahoitustuotot</i>	2,1	0,3	3,1	3,2
<i>Rahoituskulut</i>	-40,2	-13,4	-78,3	-54,4
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-38,1	-13,1	-75,2	-51,2
<i>Voitto ennen veroja</i>	29,1	60,8	98,3	155,5
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,1	0,1	-1,3	-2,4
<i>Laskennalliset verot</i>	126,8	-0,7	127,4	-15,6
<i>Tuloverot yhteensä</i>	126,6	-0,5	126,2	-17,9
<i>Katsauskauden voitto</i>	155,7	60,3	224,5	137,5
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	155,7	60,3	224,5	137,5
<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>	0,46	0,17	0,65	0,41

**Konsernin laaja tuloslaskelma**

<b>M€</b>	<b>10-12/2017</b>	<b>10-12/2016</b>	<b>1-12/2017</b>	<b>1-12/2016</b>
Katsauskauden voitto/tappio	155,7	60,3	224,5	137,5
Muut laajan tuloksen erät				
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>	0,0	0,2	0,0	0,2
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	0,0	0,1	0,0	0,1
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	18,7	4,8	28,2	8,3
<i>Muuntoerot</i>	0,0	1,5	-0,5	2,3
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-3,7	-1,6	-5,5	-2,8
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i>	14,9	4,7	22,2	7,8
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	15,0	4,9	22,2	8,0
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	170,7	65,1	246,7	145,5
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	170,7	65,1	246,7	145,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

**Konsernitase**

M€	31.12.2017	31.12.2016
<b>VARAT</b>		
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 935,3	3 755,5
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	20,7	22,4
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,3	12,9
<i>Liikearvo</i>	3,3	8,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	1,4	1,7
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	1,9	0,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	46,3	15,4
<i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i>	4 025,0	3 819,4
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	6,6	7,2
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	26,7	44,2
<i>Rahavarat</i>	729,1	12,9
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>	762,3	64,2
<i>Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	-	32,8
<i>Varat yhteensä</i>	4 787,4	3 916,5
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		
<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>	572,7	652,7
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-	-22,6
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	0,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,5	0,9
<i>Kertyneet voittovarot</i>	681,6	851,8
	1 526,0	1 848,1
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	1 527,8	1 849,9
<i>Velat</i>		
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
<i>Laskennalliset verovelat</i>	0,9	93,1
<i>Varaukset</i>	0,6	2,4
<i>Korolliset velat</i>	2 717,8	1 313,9
<i>Muut velat</i>	0,5	28,2
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	2 719,8	1 437,7
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	468,6	548,6
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	71,1	79,7
<i>Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat</i>	-	0,4
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	539,7	628,6
<i>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	-	0,3
<i>Velat yhteensä</i>	3 259,5	2 066,6
<i>Oma pääoma ja velat yhteensä</i>	4 787,4	3 916,5

**Konsernin rahavirtalaskelma**

M€	1-12/2017	1-12/2016
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	224,5	137,5
<i>Oikaisut</i>	-48,5	40,5
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	-8,7	7,9
<i>Saadut korot</i>	0,4	0,5
<i>Maksetut korot</i>	-47,8	-45,1
<i>Muut rahoituserät</i>	-58,1	-7,8
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	0,1	-11,0
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	<b>61,8</b>	<b>122,5</b>
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-150,5	-684,6
<i>Investoinnit kiinteistörahoitukseen</i>	0,0	-3,0
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,4	-0,1
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	18,8	36,4
<i>Luovutustulot kiinteistörahoituksesta</i>	-	-
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin</i>	-	0,2
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	-	0,4
<i>Pääomanpalautukset osakkuusyhtiöistä</i>	-	-
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<b>-132,1</b>	<b>-650,8</b>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Osakeannista saadut maksut</i>	0,0	218,5
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	2578,8	595,7
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainen takaisinosto</i>	-95,0	-
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-1293,0	-444,1
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	70,8	49,5
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-6,4	-6,4
<i>Maksetut osingot ja muut pääoman palautukset</i>	-467,9	-94,5
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<b>787,2</b>	<b>318,7</b>
<i>Rahavarojen muutos</i>	<b>716,9</b>	<b>-209,5</b>
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	12,9	220,0
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,8	2,4
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	<b>729,1</b>	<b>12,9</b>

Laskelma oman pääoman muutoksista

M €	Osaakepääoma	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
<i>Oma pääoma 1.1.2017</i>	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								224,5	224,5	0,0	224,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuk- sella oikaistuna)</i>											
<i>Etuus- pohjaisen netto- velan (tai omaisuus- erän) uu- delleen- määrittä- misestä johtuvat erät</i>								0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Rahavirr- an suojauk- set</i>				22,6					22,6	0,0	22,6
<i>Muuntoe- rot</i>							-0,4		-0,4	0,0	-0,4
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				22,6			-0,4	224,5	246,7	0,0	246,7
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti Osingonjako ja muut pääoman palautukset</i>			-80,0					-387,9	-467,9	0,0	-467,9
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			-80,0					-387,9	-467,9	0,0	-467,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>						-94,0		-1,0	-95,0	0,0	-95,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-5,1	-5,1	0,0	-5,1
<i>Muutos</i>								-0,7	-0,7	0,1	-0,7
<i>Oma pääoma 31.12.2017</i>	111,0	159,4	572,7	0,0	0,7	0,0	0,5	681,6	1 526,0	1,8	1 527,8

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostus-rahasto	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>								137,5	137,5	0,0	137,5
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuus-pohjaisen nettovelan (tai omaisuus-erän) uudelleen-määrittämi- sestä johtuvat erät</i>								0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Rahavirran suojaukset</i>				6,7					6,7	0,0	6,7
<i>Muuntoerot</i>							1,1		1,1	0,0	1,1
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				6,7			1,1	137,7	145,5	0,0	145,5
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osakeanti</i>			219,0						219,0		219,0
<i>Osingonjako ja muut pääoman palautukset</i>								-94,5	-94,5	0,0	-94,5
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>			219,0					-94,5	124,4	0,0	124,4
<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>								0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Oma pääoma 31.12.2016</i>	111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1 848,1	1,8	1 849,9



## 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 kulojen 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 31.12.2017.

Tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot on tilintarkastettu.

### **Segmentti-informaatio**

Sponda uudisti 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 Kiinteistösijoitusyhtiöt-segmentti. Muut-segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut.

**Tuloslaskelma segmenteittäin**

1-12/2017 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	170,1	76,2	1,0	16,3	0,0	263,7
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-44,5	-16,6	-2,6	-6,3	0,0	-70,0
<b>Nettotuotot</b>	<b>125,6</b>	<b>59,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>10,1</b>	<b>0,0</b>	<b>193,7</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	1,3	-	-	2,9	-	4,2
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-	-	0,3	-0,5	-	-0,3
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyryksistä</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	-	-	9,0	-	-	9,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-6,4	19,1	13,9	-21,7	-	4,9
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-5,2	-	-	-5,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-10,8	-6,7	-5,2	-2,6	-0,2	-25,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-7,0	-7,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>109,5</b>	<b>71,8</b>	<b>11,2</b>	<b>-11,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>173,5</b>
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-75,2	-75,2
<i>Voitto ennen veroja</i>					<b>-82,4</b>	<b>98,3</b>
<i>Tuloverot</i>					126,2	126,2
<b>Tilikauden voitto</b>					<b>43,8</b>	<b>224,5</b>
<i>Investoinnit</i>	43,4	7,0	99,0	0,7	1,1	151,2
<i>Segmentin varat</i>	2 231,7	1 221,5	309,1	199,8	825,3	4 787,4
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,8	95,0	-	75,0	-	89,6
1-12/2016 M€	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Kiinteistökehitys	Ei-strateginen omaisuus	Muut	Konserni yhteensä
<i>Liikevaihto</i>	167,2	70,3	1,3	20,0	0,2	259,0
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-43,1	-15,5	-2,2	-7,3	0,0	-68,0
<b>Nettotuotot</b>	<b>124,1</b>	<b>54,8</b>	<b>-0,9</b>	<b>12,7</b>	<b>0,1</b>	<b>190,9</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,7	-	-	1,2	-	2,0
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,1	-	-0,4	-0,7	0,0	-1,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyryksistä</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	4,9	-24,8	-	26,7
<i>Liikearvon poisto</i>	-	-	-3,1	-	0,0	-3,1
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-11,5	-4,0	-4,2	-2,6	-0,5	-22,8
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,1	-0,2	-0,4	0,1	0,2	-0,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>138,4</b>	<b>72,0</b>	<b>10,5</b>	<b>-14,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>206,7</b>
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>					-51,2	-51,2
<i>Voitto ennen veroja</i>					<b>-51,3</b>	<b>155,5</b>
<i>Tuloverot</i>					-17,9	-17,9
<b>Tilikauden voitto</b>					<b>-69,3</b>	<b>137,5</b>
<i>Investoinnit</i>	187,1	433,3	60,7	4,3	0,3	685,6
<i>Segmentin varat</i>	2 203,8	1 195,4	196,0	226,7	94,5	3 916,5
<i>-joista myytäviksi luokiteltuja</i>	10,6	-	3,3	19,0	-	32,8
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,2	93,5	-	79,9	-	89,6

## Konsernin tunnusluvut

	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
Tulos/osake, €	0,46	0,17	0,65	0,41
Omavaraisuusaste, %			32,0	47,4
Osakekohtainen oma pääoma, €			4,49	5,16

## Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q4/2017	Q3/2017	Q2/2017	Q1/2017	Q4/2016
Liikevaihto, M€	66,6	64,1	66,8	66,1	65,7
Nettotuotot, M€	48,2	48,9	50,2	46,3	47,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€	24,4	1,3	-21,7	1,0	33,7
Liikevoitto, M€	67,2	34,5	27,5	44,3	73,9
Rahoitustuotot ja -kulut, M€	-38,1	-12,8	-12,2	-12,2	-13,1
Katsauskauden voitto, M€	155,7	19,2	17,3	32,3	60,3
Sijoituskiinteistöt, M€	3 935,3	3 857,3	3 807,5	3 805,5	3 755,5
Oma pääoma, M€	1 527,8	1 857,3	1 836,7	1 857,7	1 849,9
Korollinen vieras pääoma, M€	3 186,4	1 943,6	1 939,1	1 875,1	1 862,5
Tulos/osake, €	0,46	0,05	0,05	0,09	0,17
Taloudellinen vuokrausaste, %	89,6	88,5	89,1	89,1	89,6

## Sijoituskiinteistöt

Spondalla oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 164 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen pinta-alasta noin 60 % on toimistotilaa, 22 % kauppakeskuksia ja 17 % 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 2017 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tarkasti ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2017 lopussa noin 3,9 mrd euroa.

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 755,5	3 101,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät 1.1.	32,8	10,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	12,5	590,5
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	137,6	91,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-15,0	-35,9
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	2,0	-
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	3,3	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	6,7	28,7
Myytäviksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-	-32,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 935,3	3 755,5
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	32,8

## Merkittävimmät investointisitoumukset

Kiinteistökehitys-segmentti vastaa uusien kiinteistöhankeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta. Kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista.

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2017 lopussa 305,8 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 47,9 milj. euroa ja loput 257,9 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.

Vuonna 2017 Kiinteistökehitys-yksikkö investoi yhteensä 99,7 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ratinan kauppakeskuksen ja Tikkurilaan nousevan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentamisiin. Yksikön sitoutuneet investoinnit ovat yhteensä 271 milj. euroa. Tästä noin EUR 209 milj. euroa oli investoitu 31.12.2017 mennessä.

## Vaihto-omaisuuskiinteistöt

M€	31.12.2017	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	7,2	7,7
Myynnit ja muut muutokset	-0,6	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,6	7,2

## Vastuositoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita, M€	31.12.2017	31.12.2016
Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu	2 578,9	178,0
Annetut kiinteistökiinnitykset	2 248,4	288,1
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanttia	182,0	46,4
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepantin lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus	3 369,2	12,9
Pantattujen pankkitilien rahavarat	678,6	0,0
Vakuudet yhteensä		

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuonna 2017 kaikkien kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien panttauksien käypä yhteisarvo oli 3 551,2 Me (sisältää panttikirjat ja osakkeet). Rahavarat mukaan lukien kaikkien vakuuksien yhteisarvo 2017 oli 4 229,8 Me.

Vuokra- ja muut vastuut, M€	31.12.2017	31.12.2016
Vuokravastuut	49,5	49,4
Annetut kiinnitykset	11,3	14,4
Annetut takaukset ja talletusvakuudet	3,4	4,4
Sijoitussitoumukset kiinteistörahoihin	3,5	3,6

Korkojohdannaiset, M€	31.12.2017	31.12.2016
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	-	655,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-	-28,2
Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	-	150,0
Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo	-	-0,1
Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo	1 630,6	362,2
Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo	0,1	0,2

Valuuttajohdannaiset, M€	31.12.2017	31.12.2016
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	2,8	5,0
Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo	0,0	0,0
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	-	-
Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo	-	-

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

## Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	31.12.2017	31.12.2016
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2,0	1,9
Osakeperusteiset etuudet	3,0	0,9
Yhteensä	5,0	2,9

**Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat 31.12.2017**

M€	Velat	Saamiset
<i>Polar Bidco S.à r.l.</i>	371,2	-
<i>Yhteensä</i>	371,2	-

**Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä**

M€	1-12/2017	1-12/2016
<i>Saadut ennakot</i>	4,1	5,7
<i>Saadut vuokravakuudet</i>	5,6	5,2

## 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

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

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

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

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