

# 16

Hallituksen toimintakertomus  
ja tilinpäätös 2016





## Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 2016 .....	4
Osake ja osakkeenomistajat .....	20
Konsernin tunnusluvut .....	23
EPRA-tunnusluvut .....	25
Tunnuslukujen laskentakaavat .....	34
Konsernin tuloslaskelma .....	37
Konsernin laaja tuloslaskelma .....	38
Konsernitase .....	39
Konsernin rahavirtalaskelma .....	40
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista .....	42
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	43
Konsernitilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet .....	43
1. Segmentti-informaatio .....	47
2. Sijoituskiinteistöt .....	50
3. Rahoitus .....	56
4. Verot .....	68
5. Oma pääoma ja tilikauden tulos .....	71
6. Henkilöstö ja lähipiiri .....	73
7. Muut liitetiedot .....	77
8. Konsernin rakenne .....	82
Emoyhtiön tilinpäätös .....	85
Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi .....	97
Tilintarkastuskertomus .....	98

## Sponda lyhyesti

Sponda Oyj on Suomen suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Omistamme, vuokraamme ja kehitämme toimisto-, liikelä- ja kauppakeskuskiinteistöjä toimintaympäristöiksi, jotka luovat edellytykset asiakkaidemme menestykselle.

Spondan liiketoimintayksikköjä 31.12.2016 asti olivat Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys ja Venäjä. 1.1.2017 lähtien Sponda on organisoitunut neljään liiketoimintayksikköön: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys ja Kiinteistösijoitukset.

## Taloudelliset avainluvut

Taloudellinen vuokrausaste, %

89,6

Liikevaihto, M€

259,0

Nettotuotot, M€

190,9

## Vuoden 2016 tärkeimmät tapahtumat

Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Forum-kortteli hankittiin helmikuussa. Yrityskauppa sisälsi Forumin kauppakeskuk-  
sen ja toimistokiinteistöjä.

Helmikuussa Pienelle Roobertinkadulle avattiin uudenlainen, markkinoita mullistava coworking-tila MOW.

Strategian mukaisesti myytiin viimeinen kiinteistö Turusta. Kiinteistöomistusta keskitettiin pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle.

Heinäkuussa käynnistyi uusi kiinteistökehitys-  
hanke Vantaan Tikkurilaan juna-  
aseman yhteyteen.

Kauppakeskus Forum valittiin vuoden kauppakeskukseksi lokakuussa.

Vuoden aikana seitsemän kiinteistöä saavutti LEED®  
tai BREEAM®  
-ympäristösertifikaatin.

Kiinteistöjen käypä arvo, M€

3 755,5

CDP Climate

A-

Operatiivinen kassavirta/osake, €

0,40

Oman pääoman tuotto, %

8,0

Oikaistu EPRA Earnings/osake, €

0,35

Omavaraisuusaste, %

47,4

# Hallituksen toimintakertomus 2016

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 259,0 miljoonaa euroa (2015: 230,5 miljoonaa euroa), ja nettotuotot olivat 190,9 (165,7) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa ja nettotuottoa paransivat vuoden 2016 aikana toteutettu kiinteistökauppa sekä vuoden loppua kohden nousseet vuokrausasteet. Spondan liikevoitto oli 206,7 (178,1) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 89,6 (87,7) %.

## Strategia

Spondan strategian päätavoitteet ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu. Liiketoimintarakenteen yksinkertaistamiseksi Sponda luopuu Venäjä-liiketoiminnosta, logistiikkakiinteistöistä sekä Turun kiinteistöomistuksesta 1–2 vuoden sisällä.

Vapautuva pääoma sijoitetaan Spondan päämarkkinoille Helsinkiin, erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen sekä Tampereelle. Sijoituskohteina ovat toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöt, ja sijoitukset toteutetaan sekä ostoina että kiinteistökehityshankkeina.

## Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet omavaraisuusteelle ja osingonmaksulle ovat:

- Konsernin omavaraisuustavoite on 40 prosenttia;
- Yhtiön tavoitteena on tasainen osingonmaksu. Osingon määrä on noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

## Keskeistä tilikaudelta 2016

Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat taloudellisen vuokrausasteen parantaminen, ei-strategisten kiinteistöjen myyntien jatkaminen ja vähintään yhden uuden kiinteistökehityshankkeen käynnistäminen vuoden aikana sekä tasainen operatiivinen kassavirta osingonmaksukyvyyn takaamiseksi.

## Kiinteistökauppa ja merkintäoikeusanti

Vuoden 2016 aikana strategian toteuttaminen eteni merkittävästi. Helmikuussa Sponda kertoi kiinteistökaupasta, joka käsitti kuusi prime-kiinteistöä Forum-korttelista Helsingin ydinkeskustassa. Forum-kauppakeskuksen lisäksi kauppaan sisältyi toimistotiloja, ja vuokrattavaa pinta-alaa on yhteensä 76 918 m<sup>2</sup>, joista noin 48 % on liiketilaa, 41 % toimistotilaa ja 11 % varasto- ja muuta aputilaa. Kauppahinta oli noin 576 miljoonaa euroa. Yrityskauppa rahoitettiin kassavaroilla ja lyhytaikaisella noin 300 miljoonan euron bridge-lainalla.

Helmikuussa järjestettiin ylimääräinen yhtiökokous, joka valtuutti hallituksen päättämään merkintäoikeusannista pääomarakenteen ja omavaraisuustason säilyttämiseksi Forum-kaupan jälkeen. Merkintäoikeusanti toteutettiin maaliskuussa. Osakkeenomistajille annettiin yksi merkintäoikeus yhdestä Spondan osakkeesta, ja viidellä merkintäoikeudella sai merkitä yhden uuden osakkeen. Merkintähinta oli 3,90 euroa osakkeelta. Spondan osakemäärä kasvoi 56 615 092 kappaleella ja osakeannilla kerättiin noin 220,8 miljoonan euron bruttovarat.

## Kiinteistömyynnit ja -kehityshankkeet

Sponda jatkoi vuoden 2016 aikana ei-strategisten kiinteistöjen myyntejä yhteensä 65,5 miljoonalla eurolla.

Sponda myi kaksi kiinteistöistä Venäjällä, kauppakeskuksen Moskovassa ja logistiikkakeskuksen Pietarissa. Näiden myyntien jälkeen Spondalla on vielä kaksi toimistokiinteistöä Moskovassa. Heinäkuussa Sponda myi kiinteistön Turusta, minkä jälkeen Spondalla ei enää ole omistusta Turussa.

Sponda käynnisti heinäkuussa uuden kiinteistökehityshankkeen Vantaan Tikkurilaan. Juna-aseman yhteyteen rakennettava toimisto- ja liiketilakokonaisuus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Kiinteistöön valmistuu ensimmäisessä vaiheessa yhteensä 9 500 m<sup>2</sup> vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja sekä paikoitustilaa. Ensimmäisen vaiheen investointi on noin 31 miljoonaa euroa ja valmistuu maaliskuussa 2018.

Helmikuussa Sponda avasi Helsinkiin Pienelle Roobertinkadulle uudenlaisen cowork-tilan MOWn, jonka monipuoliset ja yhteisöllisyyttä vahvistavat tilat ja palvelut on kehitetty yhdessä kohderyhmän kanssa.

### Rahoitus ja osingonmaksu

Kesäkuussa Sponda allekirjoitti yhteensä 600 miljoonan euron syndikoidun luottosopimuksen. Sopimus sisältää 500 miljoonan euron lainan sekä 100 miljoonan euron luottolimiitin.

Syndikoitu vakuudeton luottosopimus on viisivuotinen. 500 miljoonan euron laina käytettiin olemassa olevien, vuonna 2016 erääntyvien lainojen takaisinmaksuun ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. 100 miljoonan euron luottolimiitillä jatkettiin alun perin marraskuussa 2016 erääntyvää 100 miljoonan euron vastaavaa nostamatonta luottolimiittia.

Spondan hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2016 hallitukselle antaman valtuutuksen perusteella, että tilikaudelta 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen perustuen osinkoa maksettiin yhtiön jakokelpoisista varoista 0,06 euroa osakkeelta elokuussa ja joulukuussa yhteensä 0,12 euroa osakkeelta.

### Organisaatiomuutos

Marraskuussa tiedotettiin organisaatiomuutoksesta. 1.1.2017 alkaen Spondalla on neljä liiketoimintayksikköä: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys ja Kiinteistösijoitukset. Uutena yksikkönä perustettiin olemassa olevan kiinteistösalkun tehostamiseksi Kiinteistösijoitukset-yksikkö, joka vastaa kiinteistöjen myynneistä ja ostoista sekä kiinteistöihin tehtävistä investoinneista ja kiinteistöjen ylläpidosta. Muutoksen myötä Spondan johtoryhmässä on seitsemän jäsentä.

## Yhteenveto tuloksesta ja taloudellinen asema 1.1.–31.12.2016 (vertailukausi 1.1.–31.12.2015)

- Konsernin liikevaihto nousi 259,0 (230,5) milj. euroon.
- Nettotuotot olivat 190,9 (165,7) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 206,7 (178,1) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 28,7 (23,2) milj. euroa.
- Forumin kiinteistökaupalla oli merkittävä positiivinen vaikutus koko vuoden tulokseen.
- 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.

### Taloudellinen asema

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.

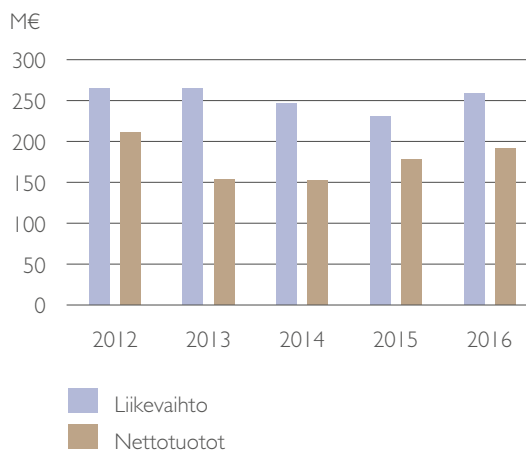
Kauden nettotuotot olivat 190,9 (165,7) milj. euroa kasvun ollessa siten 25,2 milj. euroa. Nettotuottojen kasvu johtuu pääasiassa Forumin kiinteistökaupasta, jonka tulosvaikutus sisältyy konsernin lukuihin 1.3.2016 alkaen, ja valmistuneista kehityskoh-teista. Nettotuottoa pienentävät vuoden 2015 ja 2016 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 tasoa 1,6 milj. euroa lähinnä Forum 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.

Konsernin taseen loppusumma oli 3 916,5 (31.12.2015: 3 441,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuutta oli yhteensä 3 762,7 (3 109,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 3 755,5 (3 101,7) miljoonaa euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 7,2 (7,7) miljoonaa euroa. Sijoitukset kiinteistörahastoihin olivat 22,4 (21,4) miljoonaa euroa.

Sponda myi vuoden 2016 aikana sijoituskiinteistöjä 36,7 (2015: 157,6) miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 0,8 miljoonan euron myyntivoitto. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 31,0 (37,8) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 60,9 (65,2) miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden 2016 aikana 590,5 (4,7) miljoonalla eurolla.

### Liikevaihto ja nettotuotot

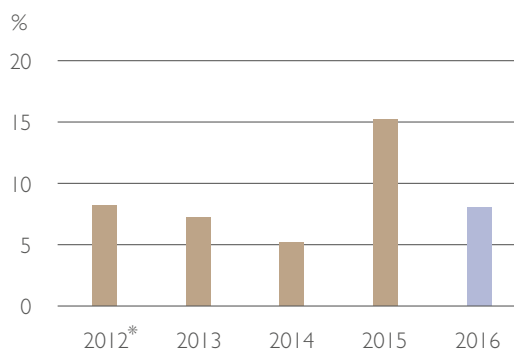


## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2016

Konsernin keskeiset tunnusluvut		
	2016	2015
Taloudellinen vuokrausaste, %	89,6	87,7
Liikevaihto, M€	259,0	230,5
Nettotuotot, M€	190,9	165,7
Liikevoitto, M€	206,7	178,1
Omavaraisuusaste, %	47,4	46,2
Nettovelkaantumisaste, %	100,0	90,9
Oman pääoman tuotto, %	8,0	15,2
Tulos/osake, €	0,41	0,78
Osinko/osake (hallituksen esitys), €	0,08	0,19
Maksetut osingot yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella, €	0,12 <sup>1)</sup>	
Kokonaisosingot, €	0,20	0,19
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,16	5,26
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,36

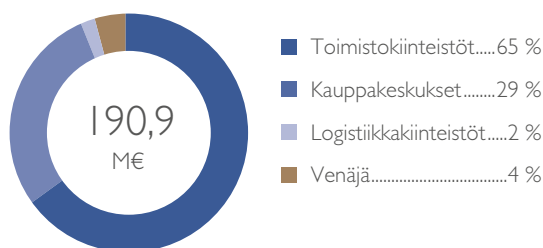
<sup>1)</sup> Osinko: tilikauden 2016 aikana maksettu osinko hallituksen yhtiökokouksessa 21.3.2016 saaman valtuutuksen perusteella. Jako perustuu vuoden 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen

### Oman pääoman tuotto (ROE)

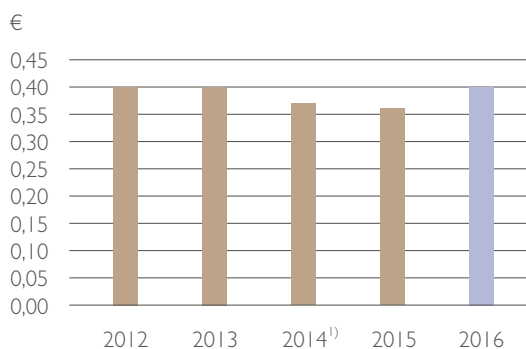


\* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta.

### Nettotuottojen jakautuminen liiketoimintayksiköittäin



### Operatiivinen kassavirta / osake



<sup>1)</sup> Operatiiviseen kassavirtaan sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:		
M€	2016	2015
Liiketoiminnan nettorahavirta	122,5	94,9
Investointien nettorahavirta	-650,8	241,5
Rahoituksen nettorahavirta	318,7	-136,1
Rahavarojen muutos	-209,5	200,4
Rahavarat kauden alussa	220,0	20,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	2,4	-0,7
Rahavarat kauden lopussa	12,9	220,0

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

Konsernin oma pääoma vuoden 2016 lopussa oli 1 849,9 (1 585,0) miljoonaa euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva 94,0 miljoonaa euroa on joulukuussa 2012 liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (nk. hybridilaina). Velat olivat yhteensä 2 066,6 (1 856,0) miljoonaa euroa, josta 1 437,7 (1 192,0) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 628,6 (664,0) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 862,5 (1 660,9) miljoonaa euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,6 (2,2) vuotta. Keskikorko 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 omavaraisuusaste oli 47,4 (46,2) % ja nettovelkaantumisaste 100,0 (90,9) %.

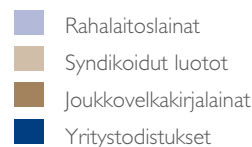
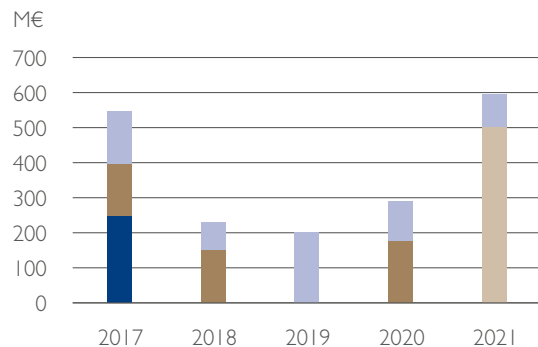
Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.12.2016 yhteensä 500 miljoonan euron syndikoiduista lainoista, 475 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 248 miljoonan euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 639 miljoonan euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoitusliimitejä 438 miljoonaa euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 178,0 miljoonaa euroa eli 4,5 % konsernin taseesta. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -51,2 (-48,9) miljoonaa euroa. Rahoituskulujen kasvu johtui Forumin kiinteistökauppaan liittyvästä korollisen velan kasvusta sekä kauppaan liittyvistä rahoituskuluista. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,4 (-0,1) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

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

Rahoitusrakenne 31.12.



Sponda-konsernin velkojen maturiteettirakenne 31.12.2016



## Toimintaympäristö

### 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 Property:n 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 tuonin 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.

## Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.–31.12.2016

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2016 olivat 190,9 (165,7) miljoonaa euroa. Toimistotilojen osuus oli 65 %, kauppakeskusten 29 %, logistiikkatilojen 2 % ja Venäjä-yksikön 4 %.

Spondalla oli vuoden 2016 lopussa yhteensä 169 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m<sup>2</sup>. 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 johtuu Venäjän markkinatilanteesta ja sen seurauksena alentuneista markkinavuokrista. Myös ylläpitokulut ovat nousseet Venäjällä, mikä johtuu pääosin omaisuusveron noususta.

### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	2016	2015
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	60,1	39,2
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	-4,1	-7,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	7,4	25,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-31,0	-37,8
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	12,6	30,2
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-14,1	-26,8
Valuuttakurssien muutos	-2,1	0,3
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>28,7</b>	<b>23,2</b>
Kiinteistörahastot	-2,0	0,0
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	0,0	0,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>26,7</b>	<b>23,2</b>



## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2016

Muutokset Spondan kiinteistöomaisuudessa						
M€	Yht.	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
<b>Nettovuokratuotot</b>	<b>191,4</b>	<b>124,8</b>	<b>54,8</b>	<b>4,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>8,3</b>
Sijoituskiinteistöt 1.1.2016	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
Myytävänä 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	-
Myyntit	-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
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-32,8	-10,6	-	-18,9	-3,3	-
<b>Sijoituskiinteistöt 31.12.2016</b>	<b>3 755,5</b>	<b>2 190,4</b>	<b>1 195,4</b>	<b>69,0</b>	<b>184,3</b>	<b>116,3</b>
<b>Käyvän arvon muutos %</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>	<b>2,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>3,8</b>	<b>-13,6</b>
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:

	Luku- määrä (kpl)	Pinta- ala (m <sup>2</sup> )	euroa/ m <sup>2</sup> /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 suosituksen 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					
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

Taloudellinen vuokrausaste					
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 eräännyvät seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2016	% vuokra- tuotosta 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€	1-12/16	1-12/15
Myydyt sijoituskiinteistöt		
Myyntihinta	36,7	157,6
Myyntivoitto/ -tappio *)	0,8	-4,3
Tasearvo	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€	I–12/16	I–12/15
Ostetut kiinteistöt	-590,5	-4,7
Ylläpitoinvestoinnit	-31,0	-37,8
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-60,9	-65,2
Investoinnit yhteensä	-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 raportointiin 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		
M€	I–12/16	I–12/15
Liikevaihto, M€	167,2	149,1
Nettotuotto, M€	124,1	109,7
Liikevoitto, M€	138,4	134,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	5,6	5,9
Taloudellinen vuokrausaste -%	89,2	88,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	2 190,4	1 994,8
– ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€	10,6	8,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	25,2	35,5
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	808 500	775 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	I–12/16	I–12/15
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	15,1	17,9
Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut	0,6	-0,2
Tasearvo	14,5	18,1
Ostetut kiinteistöt	-162,2	-4,7
Ylläpitoinvestoinnit	-24,7	-29,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-0,1	0,4

Toimistokiinteistöjen vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2016	% vuokra- tuotosta 31.12.2015
1. vuoden sisällä	21,1	13,5
2. vuoden sisällä	12,8	19,8
3. vuoden sisällä	12,0	10,2
4. vuoden sisällä	6,2	9,1
5. vuoden sisällä	11,7	4,8
6. vuoden sisällä	2,4	5,4
6. vuoden jälkeen	18,9	21,4
Toistaiseksi voimassa olevat	15,0	15,8

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2016

Kauppakeskukset		
	1-12/16	1-12/15
Liikevaihto, M€	70,3	46,6
Nettotuotto, M€	54,8	35,7
Liikevoitto, M€	72,0	35,8
EPRÄ, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	4,4	4,7
Taloudellinen vuokrausaste -%	93,5	91,3
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 195,4	733,6
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	21,3	3,2
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	198 000	153 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit kauppakeskusiinteistöissä olivat:

M€	1-12/16	1-12/15
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	-	-
Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut	-	-
Tasearvo	-	-
Ostetut kiinteistöt	-428,2	-
Ylläpitoinvestoinnit	-5,1	-6,8
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-	-

Kauppakeskusiinteistöjen vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2016	% vuokra- tuotosta 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		
	1-12/16	1-12/15
Liikevaihto, M€	8,6	16,8
Nettotuotto, M€	4,4	9,1
Liikevoitto, M€	3,2	-1,9
EPRÄ, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,3	7,4
Taloudellinen vuokrausaste -%	74,0	68,3
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	69,0	92,9
- ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€	18,9	1,8
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-2,3	-7,4
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	149 000	152 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit logistiikkakiinteistöissä olivat:

M€	1-12/16	1-12/15
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	6,7	100,8
Myyntivoitto/ -tappio, sis. kulut	1,1	-3,1
Tasearvo	5,7	103,9
Ostetut kiinteistöt	-	-
Ylläpitoinvestoinnit	-1,2	-0,9
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-	-

Logistiikkakiinteistöjen vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2016	% vuokra- tuotosta 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 kiinteistökehitys-hankkeisiin. 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 uudishanke-kohteista 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> lisää vuokrattavaa toimitilaa. Toisen vaiheen käynnistämisestä päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

**Venäjä**

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

Katsauskauden **investoinnit ja divestoinnit Venäjä-segmentin kiinteistöissä** olivat:

M€	1-12/16	1-12/15
Myydyt kiinteistöt		
Myyntihinta	13,6	38,7
Myyntivoitto/ -tappio sis. kulut	-0,5	-1,1
Tasearvo	14,1	39,8
Ostetut kiinteistöt	-	-
Ylläpitoinvestoinnit	-0,2	-0,1
Kiinteistökehitysinvestoinnit	-	-

**Venäjä-segmentin vuokrasopimuskanta**

erääntyy seuraavasti:

	% vuokra- tuotosta 31.12.2016	% vuokra- tuotosta 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

### Kiinteistösijoitusyhtiöt

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.

### Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto oli 232,9 (129,5) miljoonaa euroa ja liikevoitto 130,9 (193,1) miljoonaa euroa tilikaudella 2016. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 133,5 (78,3) miljoonaa euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli -0,3 (257,0) miljoonaa euroa.

### Konsernirakenne

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

### Riskienhallinta

Sponda hallitsee toimintaansa kohdistuvia riskejä tunnistamalla, mittaamalla ja torjumalla yhtiön kannalta merkittäviä epävarmuuksia.

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

#### Riskienhallinnan organisointi

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

### Keskeiset riskit ja riskienhallinnan keinot

Spondan keskeiset riskit on jaoteltu strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin. Eri riskiluokat on kuvattu tarkemmin Spondan verkkosivuilla osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > Sijoittajat > Riskit.

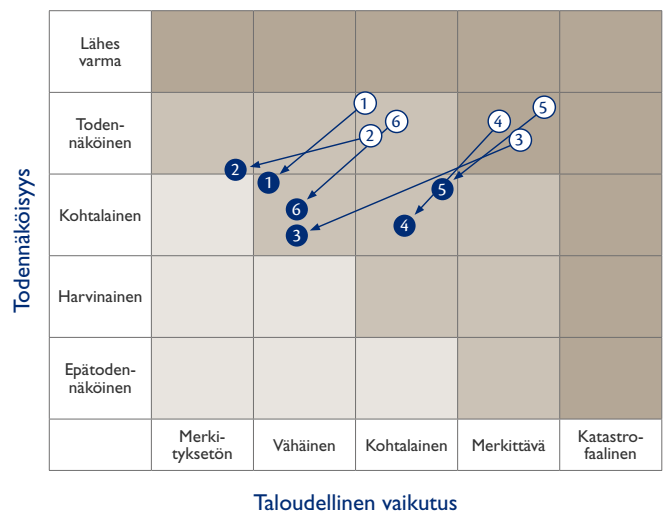
Spondan käyttämiä riskienhallinnan keinoja ovat riskien välttäminen, poistaminen sekä riskien realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen. Lisäksi riskejä voidaan rajata ja pienentää. Merkittävien riskien varalle on laadittu jatkuvuus- ja toipumissuunnitelma.

### Vuosittainen riskiarvio

Riskejä arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutusten kautta. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen on merkki onnistuneesta riskienhallinnasta.

Riskejä arvioidaan kerran vuodessa tehtävällä riskikartoituksella. Riskikartoituksessa tunnistetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenettelyt. Riskikartoituksen perusteella päivitetään riskienhallintaa koskevat ohjeet ja toimintakäsikirja.

### Riskiarvio ilman hallintatoimenpiteitä ja hallintatoimenpiteiden jälkeen



- Riskiarvio ilman hallintatoimenpiteitä
- Riskiarvio hallintatoimenpiteiden jälkeen

Spondan liiketoimintaan liittyviä lähiajan riskejä	Riskienhallintaan liittyviä toimenpiteitä
1. Taloudellisen vuokrausasteen lasku	Spondan kiinteistöomistus keskittyy Helsingin ja Tampereen prime-alueille, jotka ovat markkinatilanteesta huolimatta houkuttelevia alueita. Sponda myy näiden strategisten alueiden ulkopuolelle jääviä kiinteistöjä. Sponda kehittää jatkuvasti asiakaspalveluaan muun muassa yksityiskohtaisemmillä kiinteistöjen palvelututkimuksilla sekä tuomalla markkinoille joustavampia vuokrausmalleja.
2. Vuokralaisten maksukyvyyn heikkeneminen	Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3–6 kuukauden vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle. Spondalla on laaja vuokralaiskanta, joten yhtiö ei ole riippuvainen yksittäisistä suurista asiakkaista.
3. Rahoituksen saatavuus	Rahoituksen saatavuuteen liittyviä riskejä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, laajalla rahoittajapohjalla, limiiteillä ja ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena.
4. Korkoriski	Spondan korkosuojauksen on oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Käyttämällä kiinteäkorkoisia lainoja ja korkojohdannaisia tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia.
5. Teknologian kehitys	Kiinteistöjen teknistä kehitystä ja kiinteistöjen käytön automatisointia seurataan tarkasti. Spondassa kehitetään kiinteistöjä vastaamaan teknisiä vaatimuksia ja luodaan palveluita asiakkaille uusien tarpeiden esille tullessa.
6. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen myynnit	Spondalla on jäljellä kaksi kiinteistöä Venäjällä ja strategian mukaisesti tavoitteena on myydä kiinteistöt. Myynnin tukemiseksi ja potentiaalisten ostajien kiinnostuksen ylläpitämiseksi, kiinteistöjen vuokrausasteet pidetään korkealla ja kiinteistöt pidetään hyväkuntoisina.

## Ympäristövastuu

Ympäristövastuu on yksi Spondan strategisista painopistealueista. Spondan merkittävimmät ympäristövaikutukset ovat kiinteistöjen energiankulutus ja siitä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. Energiatехokkuuden parantaminen on mukana kaikessa Spondan toiminnassa, niin kiinteistökehityshankkeissa kuin kiinteistöjen korjauksissa, ylläpidossa ja käytössä. Sponda seuraa lisäksi muiden ympäristövaikutustensa pienentymistä kuten Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen veden kulutusta sekä jättemateriaalin hyötykäyttöä ja kierrätystä.

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 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 syksyllä 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.

Vuonna 2016 Spondan tavoitteellinen ympäristösertifiointityö jatkui tuloksellisenä ja seitsemässä kiinteistössä saavutettiin tai uusittiin onnistuneesti kansainvälinen LEED®- tai BREEAM®-ympäristösertifikaatti. Sponda hakee kansainvälistä ympäristösertifiointia kaikille uudiskohteille sekä merkittävälle peruskorjauskohteille. Vuoden 2016 lopussa Spondan ympäristösertifioitujen kiinteistöjen osuus vastasi 25 prosenttia Spondan vuokrattavasta pinta-alasta. Vuonna 2016 Sponda lisäsi ympäristövastuun yhteistyötä asiakkaiden kanssa solmimalla kolme uutta ympäristökumppanuutta.

Sponda jatkoi menestymistä kansainvälisesti arvostetuissa vastuullisuuden tutkimuksissa. CDP Climate arvioinnissa Sponda säilytti erinomaisen A- tason. Spondan tulos on Suomen paras ja pohjoismaiden parhaimmistoa luokassa Financials, sekä kuuluu jo

toista kertaa parhaaseen Leadership -tasoon. CDP Climate arvioi yritysten kasvihuonekaasupäästöjä, päästötavoitteita, toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi, ilmastonmuutoksen liiketoimintariskejä ja -mahdollisuuksia sekä näiden johtamista, kehitystä ja raportointia. Spondalle myönnettiin kansainvälisessä kiinteistöalan GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) vastuullisuustutkimuksessa jo neljännen perättäisen kerran Green Star -tunnustus. Green Star -tunnustus myönnetään niille alan yrityksille, joissa vastuullisuutta mitataan, toteutetaan, johdetaan ja kehitetään menestyksekkäästi olennaisena osana yrityksen liiketoimintaa.

Lisätietoa Spondan vastuullisuudesta on saatavilla Spondan vuosikatsauksessa.

## Hallinto

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsingin Pörssissä. Sponda Oyj ja sen tytäryhtiöt muodostavat Sponda-konsernin.

Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säästöjä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä. Sponda noudattaa listattuja yhtiöitä koskevia Nasdaq Helsinki Oyj:n antamia sääntöjä ja määräyksiä sekä 1.1.2016 voimaan tullutta Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Hallinnointikoodia Corporate Governance 2015. Hallinnointikoodi 2015 on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistyksen internet-sivuilla [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

Vuonna 2016 Sponda noudatti Hallinnointikoodia 2015 poikkeuksetta.

Spondan selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) on laadittu Hallinnointikoodin 2015 raportointivaatimusten mukaisesti ja CG-selvityksen rakennetta on uudistettu vastaamaan Hallinnointikoodin 2015 mukaista jäsentelyä.

CG-selvitys julkaistaan toimintakertomuksesta erillisenä sekä on saatavilla Spondan verkkosivuilla osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > Sijoittajat > Hallinnointi.

Spondan hallituksen jäsenten nimittämisessä ja hallituksen palkkioiden valmistelussa yhtiökokousta avustaa yhtiökokouksen 18.3.2013 asettama pysyvä osakkeenomistajien nimitystoimikunta.

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyj:llä on hallitus, johon kuuluu viidestä yhdeksään (5–9) varsinaista jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksesta ja heidät nimitetään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäseninä toimivat varsinaiseen yhtiökokouksen 21.3.2016 päättämiseen saakka **Kaj-Gustaf Bergh** (puheenjohtaja), **Arja Talma** (varapuheenjohtaja), **Christian Elfving**, **Paul Hartwall**, **Juha Laaksonen**, **Leena Laitinen** ja **Raimo Valo**.

Varsinainen yhtiökokous 21.3.2016 päätti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksen hallituksen jäsenien lukumäärää koskevaa kohtaa

siten, että hallitukseen kuuluu viidestä yhdeksään jäsentä, minkä jälkeen yhtiökokous päätti valita hallitukseen kahdeksan jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen **Kaj-Gustaf Bergh**, **Christian Elfving**, **Paul Hartwall**, **Leena Laitinen**, **Arja Talma** ja **Raimo Valo** sekä uusina jäseninä valittiin **Outi Henriksson** ja **Juha Metsälä**. Aiemmin hallituksessa toimineiden henkilöiden toimikausi hallituksessa alkoi varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä 21.3.2016 ja uusina jäseninä valittujen Outi Henrikssonin ja Juha Metsälän toimikausi hallituksessa alkoi 23.3.2016 hallituksen jäsenten lukumäärää koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin.

Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta kiinteistö-, teollisuus- ja rahoitusaloilta sekä kaupan alalta. Hallituksen jäsenten tiedot löytyvät myös Sponda Oyj:n internetsivujen Hallinnointi -osion <http://sijoittajat.sponda.fi/fi-FI/governance/board-of-directors/members-of-the-board>. Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenet Outi Henriksson, Juha Laaksonen (jäsen 21.3.2016 saakka), Leena Laitinen, Juha Metsälä, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista, ja että hallituksen jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Paul Hartwall ovat riippumattomia yhtiöstä. Kaj-Gustaf Berghin ja Christian Elfvingin on katsottu olevan ei riippumattomia merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen heidän hallitusjäsenyydestään Oy Mercator Invest Ab:ssa (ja vastaavasti aiemmin johtuen heidän hallitusjäsenyydestään Oy Palsk Ab:ssa), joka on Spondan merkittävä osakkeenomistaja. Paul Hartwallin on katsottu olevan ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen hallitusjäsenyydestä Hartwall Capital Oy:ssä, jonka tytäryhtiö HC Fastigheter Holding Oy Ab on Spondan merkittävä osakkeenomistaja.

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

### Hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet

Sponda on määritellyt hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet seuraavasti: Hallituksen monimuotoisuutta koskevassa arvioinnissa huomioitavia seikkoja ovat hallituksen jäsenten toisiaan täydentävä koulutus- ja ammatillinen tausta, kansainvälinen kokemus sekä hallituksen kokoonpanon ikä- ja sukupuolijakauma. Hallituksessa tulee olla edustettuna molempia sukupuolia.

Yhtiön linjaamiin monimuotoisuutta koskeviin periaatteisiin sisältyy tavoite siitä, että hallituksessa on edustettuna molempia sukupuolia. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on hallituksen jäseniä koskevaa ehdotusta yhtiökokoukselle valmistellessaan huomioinut jäsen ehdokkaita valitessaan nämä yhtiön määrittelemät edellä selostetut monimuotoisuusperiaatteet. Yhtiön tavoite molempien sukupuolten edustuksen osalta on toteutunut, sillä yhtiökokouksen 21.3.2016 valitsemasta hallituksesta miehiä on 62,5 % ja naisia 37,5 %.



### Hallituksen valiokunnat

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

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta (3) hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus.

Tarkastusvaliokunnan kokoonpano on vuonna 2016 ollut seuraava: tarkastusvaliokuntaan ovat kuuluneet 1.1.–21.3.2016 puheenjohtajana Arja Talma ja varapuheenjohtajana Raimo Valo sekä jäseninä Paul Hartwall ja Juha Laaksonen ja 21.3.–31.12.2016 puheenjohtajana Arja Talma, varapuheenjohtajana Raimo Valo ja jäseninä Paul Hartwall ja Outi Henriksson. Tarkastusvaliokunnan kokousten sihteerinä on toiminut Spondan talous- ja rahoitusjohtaja.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta (3) yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokoonpano on vuonna 2016 ollut seuraava: rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan ovat kuuluneet 1.1.–21.3.2016 puheenjohtajana Kaj-Gustaf Bergh ja varapuheenjohtajana Christian Elfving sekä jäsenenä Leena Laitinen ja 21.3.–31.12.2016 puheenjohtajana Kaj-Gustaf Bergh, varapuheenjohtajana Christian Elfving ja jäseninä Leena Laitinen ja Juha Metsälä. Spondan toimitusjohtaja osallistui myös rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokousten sihteerinä on toiminut yhtiön toimitusjohtaja.

Hallituksen ja sen valiokuntien toiminnasta vuonna 2016 on selostettu tarkemmin CG-selvityksessä.

### 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.

### Tilintarkastajat

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Lasse Holopainen, ja varatilintarkastaja on KHT Petri Kettunen.

### Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan 25.1.2017 päättänyt ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle 20.3.2017, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistetaan seitsemän varsinaista jäsentä.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa, että hallitukseen valitaan vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Outi Henriksson, Leena Laitinen, Juha Metsälä ja Raimo Valo. Nimitystoimikunta toteaa, että hallituksen nykyisistä jäsenistä Arja Talma ei ollut enää käytettävissä hallituksen jäseneksi.

Nimitystoimikunta on ehdotuksessaan huomionut yhtiön määrittelemät hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet.

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että palkkioita ei muuteta, ja että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota:

- hallituksen puheenjohtajalle 66 000 euroa
- hallituksen varapuheenjohtajalle 40 000 euroa ja
- kullekin hallituksen jäsenelle 33 000 euroa.

Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1 000 euroa ja hallituksen jäsenille 600 euroa osallistutulta kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa osallistutulta valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1 000 euroa osallistutulta tarkastusvaliokunnan kokoukselta.

Nimitystoimikunta ehdottaa, että 40 % kiinteästä vuosipalkkiosta maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun Sponda Oyj:n osavuosisikatsaus ajalta 1.1.–31.3.2017 on julkistettu. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että matkakustannukset korvataan Verohallinnon hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

### Nimitystoimikunnan ehdotus

#### toimikunnan työjärjestyksen muuttamisesta

Nimitystoimikunta päätti ehdottaa hallitukselle, että hallitus sisällyttäisi varsinaisen yhtiökokouksen 2017 kokouskutsuun nimitystoimikunnan työjärjestyksen muutoksen. Muutoksen pääasiallinen sisältö on seuraava: Nimeämisoikeus nimitystoimikuntaan määräytyy varsinaista yhtiökokousta edeltävänä kalenterivuonna 31.8. ajankohdan mukaisen omistuksen perusteella ja toimikunnan jäsenen toimikausi alkaa jäsenen toimikuntaan nimeämisestä ja päättyy vuosittain uuden toimikunnan tultua nimetyksi.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat seuraavat kolme suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2016:

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

### Johto ja henkilöstö

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. 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.

	2016	2015	2014	2013	2012
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	107	103	118	121	122
Henkilömäärä tilikauden lopussa	102	103	105	118	119
Henkilöstökulut, M€	13,3	10,9	12,1	13,3	13,5

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

### Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmät

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

Spondalla on edellisten lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2014–2016, 2015–2017 ja 2016–2018. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2014–31.12.2016, 1.1.2015–31.12.2017 ja 1.1.2016–31.12.2018 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuottoprosentti (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.

### Spondan osake

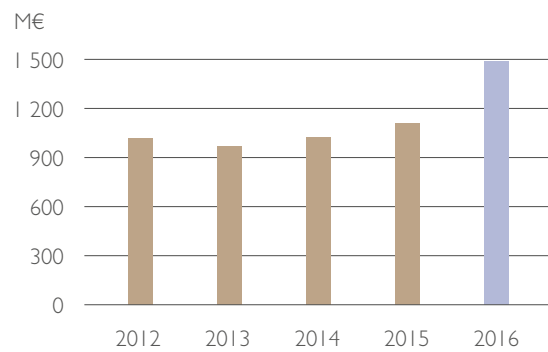
#### Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

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.

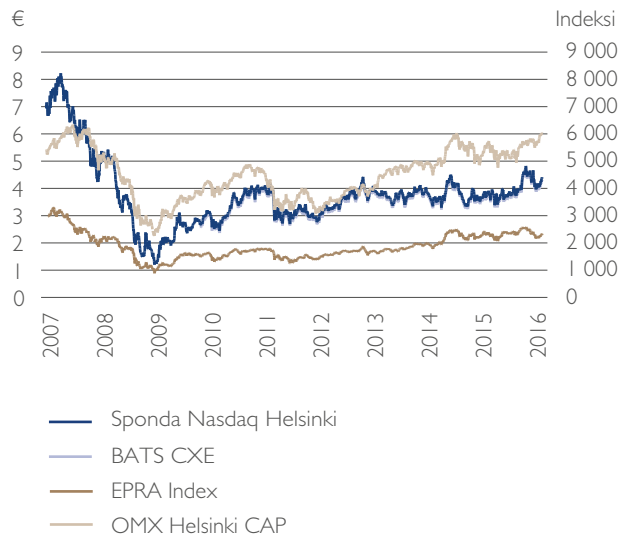
#### Kaupankäynti osakkeella

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi 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.

#### Markkina-arvo



#### Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



Lähde: Spondan verkkosivut ja Investis

### 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.

## Tilikauden 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 otsikon "Osakkeenomistajien nimitystoimikunta" alta.

## 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.



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys)  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > [Sijoittajat](#) > [Hallinnointi](#)

Spondan osakkeesta kerrotaan lisää  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > [Sijoittajat](#) ja seuraavalla aukeamalla

Hallituksen ja johtoryhmän yhteenlasketut osakeomistukset tilinpäätöksen liitetieto 6.3

Spondan Vuosikatsaus 2016\_  
<http://sijoittajat.sponda.fi/fi-FI/year-in-review>

---

# Osake ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2016 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 339 690 554 kpl. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

NASDAQ Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla kuten BATS CXE, BATS ja Turquoise.

## Osinkopolitiikka

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

## Osakkeenomistajat

Spondalla oli vuoden 2016 lopussa 10 414 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 34,7 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 35,2 prosenttia osakkeista ja äänistä.

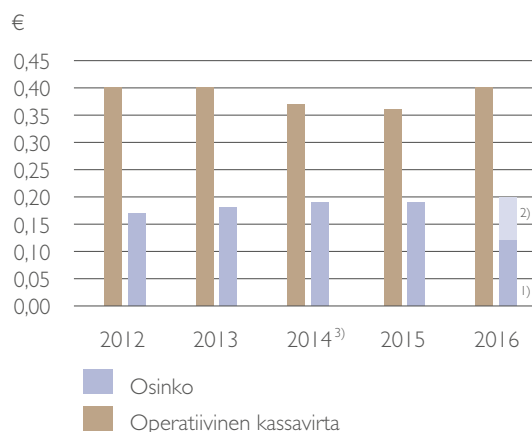
Vuonna 2016 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

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

## Merkintäoikeusanti

Sponda toteutti maaliskuussa 2016 merkintäoikeusannin. Osakkeenomistajille annettiin yksi merkintäoikeus yhdestä Spondan osakkeesta, ja viidellä merkintäoikeudella sai merkitä yhden uuden osakkeen. Merkintähinta oli 3,90 euroa osakkeelta. Spondan osakemäärä kasvoi 56 615 092 kappaleella.

## Osinko ja operatiivinen kassavirta / osake



<sup>1)</sup> Vuoden 2016 aikana maksetut osingot, yhtiökokouksen 2016 osingonjakovaltuutukseen perustuen, 0,12 euroa/osake

<sup>2)</sup> Hallituksen esitys, 0,08 euroa/osake

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

## Voimassa olevat 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 jaettava osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen antama valtuutus on voimassa vuoden 2017 varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Valtuutusta käytettiin kokonaisuudessaan katsauskauden aikana.



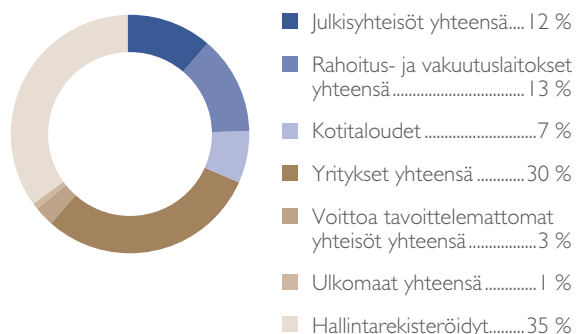
Lisätietoa ja ajankohtaista Spondan osakkeesta:  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > [Sijoittajat](#)

## OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

### Osakkeenomistajat sektorijakauman mukaan 31.12.2016

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

### Osakeomistus sektoreittain 31.12.



### 20 suurinta omistajaa 31.12.2016

	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
11 Norvestia Oyj	798 196	0,23
12 Tiiviste-Group OY	750 000	0,22
13 SEB Finland Small Cap	700 000	0,21
14 Säästöpankki Korko Plus-Sijoitusrahasto	641 817	0,19
15 Landskapet Ålands Pensionsfond	604 000	0,18
16 I.A. von Julins STB	595 000	0,18
17 Paju Markku Juhani	593 261	0,17
18 Suomalaisen Kirjallisuuden Seura (SKS) ry	545 000	0,16
19 Elinkorkolaitos Hereditas	540 000	0,16
20 Erikoissijoitusrahasto Danske Invest Suomen Parhaat	540 000	0,16
<b>Yhteensä</b>	<b>185 311 169</b>	<b>54,55</b>

## OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2016						
	Omistaja kpl	Omistaja %	Arvo-osuus- määrä kpl	Arvo-osuus- määrä %	Äänimäärä kpl	Äänimäärä %
1-100	906	8,70	49 260	0,02	49 260	0,02
101-500	2 899	27,84	885 736	0,26	885 736	0,26
501-1 000	1 934	18,57	1 514 883	0,45	1 514 883	0,45
1 001-5 000	3 613	34,69	8 552 518	2,52	8 552 518	2,52
5 001-10 000	549	5,27	3 935 196	1,16	3 935 196	1,16
10 001-50 000	384	3,69	7 600 224	2,24	7 600 224	2,24
50 001-100 000	54	0,52	3 591 334	1,06	3 591 334	1,06
100 001-500 000	46	0,44	9 279 094	2,73	9 279 094	2,73
500 001-	29	0,28	304 282 309	89,58	304 282 309	89,58
<b>Yhteensä</b>	<b>10 414</b>	<b>100,00</b>	<b>339 690 554</b>	<b>100,00</b>	<b>339 690 554</b>	<b>100,0</b>
joista hallintarekisteröityjä	9		118 007 533	34,74	118 007 533	34,74
Odotusluettelolla yhteensä	0		0	0	0	0
Yhteistilillä			0	0	0	0
Erityistilillä yhteensä			0	0	0	0
Liikkeeseenlaskettu määrä			339 690 554	100,00	339 690 554	100,00

# Konsernin tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
<b>Tuloslaskelman tunnusluvut</b>					
1. Liikevaihto, M€	259,0	230,5	246,7	264,3	264,6
2. Liikevoitto, M€	206,7	178,1	151,7	153,0	210,5 <sup>1)</sup>
3. osuus liikevaihdosta, %	79,8	77,3	61,5	57,9	79,6 <sup>1)</sup>
4. Rahoituskulut, M€	-54,4	-55,7	-74,1	-83,1	-94,6
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	137,5	227,2	73,6	103,1	114,3 <sup>1)</sup>
6. osuus liikevaihdosta, %	53,1	98,6	29,8	39,0	43,2 <sup>1)</sup>
7. EPRA, Operatiivinen tulos, M€	113,1	232,0	101,6	111,5 <sup>2)</sup>	111,9 <sup>1)2)</sup>
<b>Taseen tunnusluvut</b>					
8. Oma pääoma, M€	1 849,9	1 585,0	1 411,5	1 409,3	1 447,7 <sup>1)</sup>
9. Velat, M€	2 066,6	1 856,0	2 037,7	2 062,5	2 074,1 <sup>1)</sup>
10. Korolliset rahoitusvelat, M€	1 862,5	1 660,9	1 731,2	1 788,8	1 736,2
11. Korolliset nettorahoitusvelat, M€	1 849,6	1 440,9	1 710,8	1 770,0	1 706,1
<b>Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut</b>					
12. Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0	5,8	5,4	5,5	7,9 <sup>1)</sup>
13. Oman pääoman tuotto, %	8,0	15,2	5,2	7,2	8,2 <sup>1)</sup>
14. Omavaraisuusaste, %	47,4	46,2	41,0	40,7	41,2 <sup>1)</sup>
15. Velkaantumisaste, %	100,7	104,8	122,6	126,9	119,9 <sup>1)</sup>
16. Nettovelkaantumisaste, %	100,0	90,9	121,2	125,6	117,9 <sup>1)</sup>
<b>Muut tunnusluvut</b>					
17. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	686,8	111,4	185,1	54,8	147,8
18. osuus liikevaihdosta, %	265,2	48,3	75,1	20,7	55,9

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

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

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

Osakekohtaiset tunnusluvut					
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
19. Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,41	0,78	0,24	0,34	0,37 <sup>2)</sup>
20. Osakekohtainen oma pääoma, €	5,16	5,26	4,65	4,64	4,45 <sup>2)</sup>
21. Osakekohtainen osinko /Hallituksen esitys, €	0,08 <sup>1)</sup>	0,19	0,19	0,18	0,17
22. Maksetut osingot yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella, €	0,12 <sup>4)</sup>				
23. Kokonaisosingot, €	0,20	0,19	0,19	0,18	0,17
24. Osinko tuloksesta, %	49,37 <sup>1)</sup>	24,22	78,60	53,49	45,86 <sup>2)</sup>
25. Efektiivinen osinkotuotto, %	4,57 <sup>1)</sup>	4,85	5,25	5,26	4,72
26. P/E luku (hintavoittosuhte)	10,81	5,00	14,98	10,16	9,71 <sup>2)</sup>
27. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	3,32/4,85	3,29/4,57	3,25/4,10	3,32/4,42	2,72/3,75
28. Osakkeen keskimurssi, €	3,96	3,79	3,68	3,75	3,17
29. Osakkeen päätöskurssi, €	4,38	3,92	3,62	3,42	3,60
30. Osakekannan markkina-arvo, M€	1 487,8	1 109,7	1 024,7	968,1	1 019,1
31. Osakkeiden vaihto, milj.kpl	126,5	121,6	73,4	96,8	115,2
32. Osakkeiden vaihto (%)	37,2	43,0	25,9	34,2	40,7
33. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	326,9	283,1	283,1	283,1	283,1
34. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä vuoden lopussa, milj.kpl	339,7	283,1	283,1	283,1	283,1
35. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,35	0,82	0,36	0,39	0,40
36. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,36	0,37 <sup>3)</sup>	0,40	0,40

<sup>1)</sup> Hallituksen esitys.

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

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

<sup>4)</sup> Osinko: tilikauden 2016 aikana maksettu osinko hallituksen yhtiökokouksessa 21.3.2016 saaman valtuutuksen perusteella. Jako perustuu vuoden 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen.



# EPRA-tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on voittoa tavoittelematon, eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä 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 hallinnonin parhaita käytäntöjä. Näiden avulla pyri-

tään luomaan korkealaatuista 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](http://www.epra.com).

EPRA-tunnusluvut	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
35. EPRA Earnings (operatiivinen tulos) <sup>1,2</sup> , M€	113,1	232,0	101,6	111,5	111,9
36. EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake <sup>1,2</sup> , €	0,35	0,82	0,36	0,39	0,40
37. EPRA NAV (nettovarallisuus) <sup>1,2</sup> , M€	1 866,5	1 586,6	1 542,1	1 497,8	1 472,5
38. EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake <sup>1,2</sup> , €	5,49	5,60	5,45	5,29	5,20
39. EPRA NNNNAV (oikaistu nettovarallisuus) <sup>1,2</sup> , M€	1 723,6	1 457,9	1 271,5	1 278,1	1 227,7
40. EPRA NNNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake <sup>1,2</sup> , €	5,07	5,15	4,49	4,52	4,34
41. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	5,29	5,62	5,18	5,84	6,61
42. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	5,31	5,63	5,19	5,84	6,63
43. EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	10,4	12,3	13,0	12,1	11,9
44. EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) %	16,36	17,68	17,26	16,27	
45. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) %	12,40	12,90	11,96	11,37	

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

<sup>2)</sup> Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA-tunnuslukujen laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta.

Vuoden 2012 tunnuslukuja on oikaistu muutoksen johdosta. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

## EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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.

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

## EPRA-TUNNUSLUVUT

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), uusi esittämistapa		
M€	31.12.2016	31.12.2015
<b>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</b>	137,5	227,2
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-26,7	-22,4
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,7	-0,7
-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	-14,6	-2,8
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,9	0,0
+/- Liikearvon arvonalentumiset ja poistot	3,1	3,0
-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	0,4	0,1
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	15,0	27,6
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>113,1</b>	<b>232,0</b>
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,35</b>	<b>0,82</b>
<b>Yhtiökohtaiset oikaisut:</b>		
Operatiiviset laskennalliset verot	0,6	-133,5
Käyvän arvon muutokseen liittyvät tuloverot	-0,1	-
<b>Oikaistu operatiivinen tulos</b>	<b>113,7</b>	<b>98,6</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</b>	<b>0,35</b>	<b>0,35</b>
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), vanha esittämistapa		
M€	31.12.2016	31.12.2015
<b>Nettotuotot</b>	<b>190,9</b>	<b>165,7</b>
+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	-	0,0
- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut	-22,8	-21,7
+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,4	12,7
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>167,8</b>	<b>156,7</b>
+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-50,8	-48,8
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-3,2	-9,3
- Operatiiviset laskennalliset verot	-0,6	133,5
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>113,1</b>	<b>232,0</b>
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,35</b>	<b>0,82</b>
<b>Yhtiökohtaiset oikaisut:</b>		
Operatiiviset laskennalliset verot	0,6	-133,5
Käyvän arvon muutokseen liittyvät tuloverot	-0,1	-
<b>Oikaistu operatiivinen tulos</b>	<b>113,7</b>	<b>98,6</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</b>	<b>0,35</b>	<b>0,35</b>

## EPRA-TUNNUSLUVUT

### EPRA NAV (nettovarallisuus) ja EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)

EPRA NAV (nettovarallisuus) kertoo kiinteistösijoitusyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon ollen näin tärkeä tunnusluku. Verrattuna IFRS:n mukaisesti laskettuun nettovarallisuuteen, EPRA NAV:n laskelmat perustuvat jatkuvuuden periaatteeseen (going concern) jolloin niistä poistetaan rahoitusjohdannaisten käyvät arvot sekä sijoituskiinteistöjen laskennalliset verot, jotka realisoituisivat mahdollisen myynnin yhteydessä.

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

EPRA NAV (nettovarallisuus)		
M€	31.12.2016	31.12.2015
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	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
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus), M€</b>	<b>1 866,5</b>	<b>1 586,6</b>
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus)/osake, €</b>	<b>5,49</b>	<b>5,60</b>

EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)		
M€	31.12.2016	31.12.2015
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
<b>EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€</b>	<b>1 723,6</b>	<b>1 457,9</b>
<b>EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)/osake, €</b>	<b>5,07</b>	<b>5,15</b>

## EPRA-TUNNUSLUVUT

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

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

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto on tilinpäätöskauden annualisoitu vuokratuotto oikaistuna tiedossa olevien vuokrankorotusten vaikutuksella tulevan vuoden tuottoon

vähennettynä vastaavien kohteiden tulevan 12 kk ennustetuilla ylläpitokuluilla.

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

EPRA NIY			
M€		31.12.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt		3 788,3	3 101,7
– Kehityshankkeet		-228,1	-226,1
Valmis kiinteistökanta		3 560,2	2 875,6
+ Arvioidut ostajan kulut		57,0	46,0
<b>Sijoituskiinteistöjen oikaistu arvo</b>	B	<b>3 617,2</b>	2 921,6
Vuotuinen laskennallinen nettotuotto	A	191,5	164,2
Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kuukaudet yms.		0,5	0,4
<b>Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto</b>	C	<b>192,0</b>	164,5
<b>EPRA NIY</b>	A/B	<b>5,29 %</b>	5,62 %
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	C/B	<b>5,31 %</b>	5,63 %

## EPRA-TUNNUSLUVUT

### EPRA COST RATIO -tunnusluvut

EPRA Cost ratio -tunnusluvussa kuvataan kiinteistösijoitusyhtiön hallinnollisten yleiskulujen suhdetta vuokratuottoihin. EPRA Cost

ratio -tunnusluvut lasketaan sekä ilman että sisältäen vajaakäytön kustannuksia.

EPRA Cost Ratio			
M€			
	31.12.2016	31.12.2015	
<b>Sisältää:</b>			
i	Hallinnon/ylläpidon ja liiketoiminnan muut kulut IFRS tuloslaskelmassa	94,3	89,8
ii	Käyttökorvaukset	-5,5	-5,5
iii	Hallintopalkkioilla katetut kulut		
iv	Muut kuluja kattavat liiketoiminnan tuotot		
v	Osuus yhteisyritysten kuluista		
<b>Vähennetään (mikäli sisältyy yllä olevaan)</b>			
vi	Poistot sijoituskiinteistöistä		
vii	Maanvuokrat	-2,7	-4,1
viii	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-53,5	-49,5
<b>EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)</b>		<b>32,6</b>	<b>30,7</b>
ix	Vajaakäytön kustannukset	-7,9	-8,3
<b>EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)</b>		<b>24,7</b>	<b>22,4</b>
x	Vuokratuotot ilman maanvuokria	252,8	223,3
xi	Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-53,5	-49,5
xii	Osuus yhteisyrityksistä		
<b>Vuokratuotto (C)</b>		<b>199,3</b>	<b>173,8</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)</b>		<b>16,36 %</b>	<b>17,68 %</b>
<b>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)</b>		<b>12,40 %</b>	<b>12,90 %</b>

Laskelmassa se osa kiinteistön ylläpitokuluista, jota ei laskuteta erikseen vuokralaisilta (ns. "lämmin" vuokra), on vähennetty vuokrattujen tilojen osalta kokonaisuudessaan. Tämä siksi, että sopimusvuokralla katetaan vuokratuille tiloille jyvitetty kiinteistön ylläpitokulut. Kiinteistön ylläpitokuluista on jaettu erilliselle riville (ii) vuokralaiselta erikseen laskutettavat käyttökorkorvaukset.

Mitään yleiskuluja ei ole aktivoitu.

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

## EPRA-TUNNUSLUVUT

### EPRA BPR lisätietoja

#### EPRA BPR LIKE-FOR-LIKE

EPRA Like-for-like -tunnusluvussa vertaillaan vertailukelpoisen normaalissa käytössä olleen kiinteistöportfolion nettotuottoja verrattuna vastaavaan edellisen vuoden ajanjaksoon.

EPRA BPR LIKE-FOR-LIKE							31.12.2016 päättyvä tilikausi, M€							31.12.2015 päättyvä tilikausi, M€						
EPRA vertailukelpoinen vuokratuottojen kehitys (like-for-like net rental growth)	2 v omistetut		Ostot	Myyntit	Kehitys ja muut	Valuuttakurssin vaikutus <sup>1)</sup>	Yhteensä	2 v omistetut		Ostot	Myyntit	Kehitys ja muut	Valuuttakurssin vaikutus <sup>1)</sup>	Yhteensä						
	Toimistokiinteistöt	106,6						7,1	0,0						10,3	-	124,1	106,8	0,0	0,3
Kauppakeskukset	36,2	18,1	0,0	0,6	-	54,8	35,4	0,0	0,0	0,3	-	35,7								
Logistiikkakiinteistöt	3,9	-	0,2	0,3	-	4,4	3,5	-	5,4	0,2	-	9,1								
Venäjä	6,4	-	1,8	0,0	0,2	8,3	6,8	-	4,4	-0,1	1,7	12,8								
<b>TÄSMÄYTYS</b>																				
<b>Yhteensä yllä</b>	191,7						167,4													
Segmentti Kiinteistökehitys	-0,9						-1,7													
Segmentti Kiinteistösijoitukset	0,0						0,0													
Muut	0,1						0,0													
<b>Sponda Konserni tuloslaskelmassa</b>	<b>190,9</b>						<b>165,7</b>													

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

#### Laskenta tehty kiinteistötasolla

Ostot	Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia ostettu raportointi- tai vertailukauden aikana
Myyntit	Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia myyty raportointi- tai vertailukauden aikana
Kehitys ja muut	Kiinteistöt, joissa tehty kehitys- tai ajanmukaistamisinvestointeja siinä laajuudessa, että vertailukelpoisuus edellisen vuoden nettotuottoihin kärsii. Sisältää myös segmenttien väliset siirrot ja muut mahdolliset vertailua haittaavat tapahtumat
Valuuttakurssien muutos	Laskettu ruplat euroiksi vertailukauden päättymispäivän kurssia hyväksikäyttäen.

#### LIKE FOR LIKE nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus

2016	2 v omistetut		Muutos		Vertailukelpoiset sijoituskiinteistöt, M€
	2016	2015	M€	%	
Toimistokiinteistöt	106,6	106,8	-0,2	-0,2 %	1 808,2
Kauppakeskukset	36,2	35,4	0,7	2,1 %	734,3
Logistiikka	3,9	3,5	0,5	13,1 %	61,5
Venäjä	6,4	6,8	-0,5	-6,7 %	101,6

EPRA-TUNNUSLUVUT

2015	2 v omistetut		Muutos		Vertailu- kelpoiset sijoitus- kiinteistöt, M€
	2015	2014	M€	%	
Toimistokiinteistöt	101,5	98,2	3,3	3,3 %	1 709,1
Kauppakeskukset	35,4	35,0	0,4	1,3 %	730,7
Logistiikka	4,1	3,2	0,9	27,8 %	83,5
Venäjä	10,0	7,9	<sup>2)</sup> -0,5	-4,3 %	136,0

<sup>2)</sup> Oikeamman kuvan antamiseksi Venäjän LFL on laskettu kausittain Ruplista Euroiksi kurssatuista määristä.

EPRA Arvostustietoa

2016	Sijoitus- kiinteistöt, M€	Arvon- muutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimistokiinteistöt	2 190,4	25,2	5,61
Kauppakeskukset	1 195,4	21,3	4,42
Logistiikka	69,0	-2,3	6,30
Kiinteistökehitys	184,3	4,9	N/A
Venäjä	116,3	-20,5	7,84
<b>Yhteensä</b>	<b>3 755,5</b>	<b>28,7</b>	<b>5,29</b>
<b>TÄSMÄTYYS</b>			
Yhteensä yllä	3 755,5		
Muut	0,0		
<b>Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>3 755,5</b>		

2015	Sijoitus- kiinteistöt, M€	Arvon- muutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimistokiinteistöt	1 994,8	35,5	5,85
Kauppakeskukset	733,6	3,2	4,74
Logistiikka	92,9	-7,4	7,40
Kiinteistökehitys	129,7	25,9	N/A
Venäjä	150,7	-33,9	5,80
<b>Yhteensä</b>	<b>3 101,7</b>	<b>23,2</b>	<b>5,62</b>
<b>TÄSMÄTYYS</b>			
Yhteensä yllä	3 101,7		
Muut	0,0		
<b>Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>3 101,7</b>		

EPRA-TUNNUSLUVUT

EPRA Vuokraustietoa							
2016	Liikevaihto, M€	Netto-tuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina-vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaa-käyttö, %	Vuokrataso, €/m <sup>2</sup>
Toimistokiinteistöt	167,2	124,1	808 500	164,4	13,7	10,83	21,7
Kauppakeskukset	70,3	54,8	198 000	69,6	6,5	6,54	34,7
Logistiikka	8,6	4,4	149 000	8,4	1,0	26,02	7,8
Kiinteistökehitys	1,3	-0,9	29 800	0,2	N/A	N/A	N/A
Venäjä	11,3	8,3	17 500	10,8	0,9	15,22	44,1
<b>Yhteensä</b>	<b>258,8</b>	<b>190,8</b>	<b>1 202 800</b>	<b>253,4</b>	<b>22,1</b>	<b>10,38</b>	<b>23,0</b>

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	258,8	190,8					
Kiinteistösijoitukset	0,0	0,0					
Muut	0,2	0,1					
<b>Konsernin tuloslaskelma yhteensä</b>	<b>259,0</b>	<b>190,9</b>					

2015	Liikevaihto, M€	Netto-tuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina-vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaa-käyttö, %	Vuokrataso, €/m <sup>2</sup>
Toimistokiinteistöt	149,1	109,7	775 000	147,6	13,6	11,76	20,3
Kauppakeskukset	46,6	35,7	153 500	47,2	4,3	8,69	28,2
Logistiikka	16,8	9,1	152 500	10,8	1,0	31,69	7,9
Kiinteistökehitys	1,1	-1,7	32 000	0,3	N/A	N/A	N/A
Venäjä	16,9	12,8	34 500	12,8	1,4	15,39	35,6
<b>Yhteensä</b>	<b>230,5</b>	<b>165,6</b>	<b>1 147 500</b>	<b>218,7</b>	<b>20,3</b>	<b>12,26</b>	<b>20,5</b>

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	230,5	165,6					
Kiinteistösijoitukset	0,0	0,0					
Muut	0,0	0,1					
<b>Konsernin tuloslaskelma yhteensä</b>	<b>230,5</b>	<b>165,7</b>					



## EPRA-TUNNUSLUVUT

EPRA BPR Kiinteistöinvestoinnit		
M€	31.12.2016	31.12.2015
Hankinnat	590,5	4,7
Kiinteistökehitys	60,7	65,7
Like-for-like portfolio	25,5	26,4
Muut*	10,0	14,4
<b>Kiinteistöinvestoinnit, M€</b>	<b>686,6</b>	<b>111,2</b>

\*) sisältää aktivoituja vieraan pääoman menoja 1,2 milj. euroa (2015: 0,8 milj. euroa)

# Tunnuslukujen laskentakaavat

## IFRS-tunnusluvut

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

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

## ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

## TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

Operatiivinen kassavirta/osake, € = Liikevoitto  
 -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta  
 + Liikearvon poistot  
 + Hallinnon poistot  
 +/- Varausten muutokset  
 +/- Etuusperusteiset eläkekulut  
 - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut  
 - Kassavirtavaikutteiset verot  
 +/- Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot

---

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  
 +/- Käyvän arvon muutokseen liittyvät tuloverot

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 periaatemukaisesti (going concern).

## TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

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, % =  $\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$

- Kehityskohteet
- + Arvioidut ostajan kulut

EPRA "topped up" NIY, oikaistu alkutuotto, % =  $\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto} + \text{porrastetut vuokrat, vuokravapaat kkt yms}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$

- Kehityskohteet
- + Arvioidut ostajan kulut

Siltalaskelmat valikoituihin vaihtoehtoisiiin tunnuslukuihin löytyy kohdasta EPRA Earnings, EPRA NAV, EPRA NNNAV, EPRA NIY ja EPRA Cost Ratio

### Vaihtoehtoisissa tunnusluvuissa tarvittavia erittelyitä

M€	2016	2015
Hallinnon poistot	-1,0	-0,9
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0
Kassavirtavaikutteiset verot	-2,4	-9,3
Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja kulut	-52,0	-51,5
Varausten muutos tuloslaskelmassa	-	-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

# Konsernin tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2.3	258,6	230,2
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	7.2	0,3	0,3
Hallinnointipalkkiot		259,0	230,5
Kulut			
Ylläpitokulut		-68,0	-64,8
		-68,0	-64,8
<b>Nettotuotot</b>		<b>190,9</b>	<b>165,7</b>
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2.1	0,8	-4,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	2.2	26,7	23,2
Liikearvon poisto	2.5	-3,1	-3,0
Osakkuusyhtiöiden luovutusvoitot/-tappiot		-0,1	5,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7.5	14,6	2,8
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-2,1	-2,3
Hallinnon kulut	6, 7.1, 7.2.2, 7.4	-20,6	-19,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta			10,2
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	0,9
Liiketoiminnan muut kulut		-0,8	-0,7
<b>Liikevoitto</b>		<b>206,7</b>	<b>178,1</b>
Rahoitustuotot	3.1	3,2	6,8
Rahoituskulut	3.1	-54,4	-55,7
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>-51,2</b>	<b>-48,9</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>155,5</b>	<b>129,2</b>
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot		-2,4	-9,3
Laskennalliset verot		-15,6	107,3
<b>Tuloverot yhteensä</b>	4	<b>-17,9</b>	<b>98,1</b>
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>137,5</b>	<b>227,2</b>
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		137,5	227,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>137,5</b>	<b>227,2</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	5.3	0,41	0,78
Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	5.3	326,9	283,1

# Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Tilikauden voitto		137,5	227,2
Muut laajan tuloksen erät			
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>			
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät		0,2	0,1
Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	4	0,0	0,0
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</b>		<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>			
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä			1,4
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		8,3	5,9
Muuntoerot		2,3	-0,2
Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	4	-2,8	-1,9
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</b>		<b>7,8</b>	<b>5,2</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>8,0</b>	<b>5,3</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>145,5</b>	<b>232,6</b>
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		145,5	232,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0

# Konsernitase

M€	Liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>Varat</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2	3 755,5	3 101,7
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	7.3	22,4	21,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	7.4	12,9	13,0
Liikearvo	2.5	8,5	11,5
Muut aineettomat hyödykkeet	7.4	1,7	2,4
Rahoitusleasingsaamiset	7.2	2,7	2,7
Pitkäaikaiset saamiset	3.3.2	0,2	0,9
Laskennalliset verosaamiset	4	15,4	9,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>3 819,4</b>	<b>3 163,1</b>
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7.5	7,2	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3.2, 7.6.1	44,2	39,9
Rahavarat	3.2, 3.3.2	12,9	220,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>64,2</b>	<b>267,7</b>
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	2.1	32,9	10,2
<b>Varat yhteensä</b>		<b>3 916,5</b>	<b>3 441,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,4	159,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		652,7	433,8
Käyvän arvon rahasto		-22,6	-29,2
Uudelleenarvostusrahasto		0,7	0,7
Muun oman pääoman rahasto		94,0	94,0
Muuntoerot		0,9	-0,2
Kertyneet voittovarot		851,8	813,7
		<b>1 848,1</b>	<b>1 583,2</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,8	1,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	5.1, 5.2	<b>1 849,9</b>	<b>1 585,0</b>
<b>Velat</b>			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	4	93,1	71,5
Varaukset	7.7	2,4	2,4
Rahoitusvelat	3.3.2	1 313,9	1 080,4
Muut velat	3.3.2	28,2	37,6
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 437,7</b>	<b>1 192,0</b>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	3.3.2	548,6	580,5
Ostovelat ja muut velat	3.3.2, 7.6.2	79,7	76,4
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,4	7,1
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>628,6</b>	<b>664,0</b>
Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat		0,3	0,0
<b>Velat yhteensä</b>		<b>2 066,6</b>	<b>1 856,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>3 916,5</b>	<b>3 441,0</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden tulos		137,5	227,2
Oikaisut	1	40,5	-80,1
Käyttöpääoman muutokset	2	7,9	-1,3
Saadut korot		0,5	0,5
Maksetut korot		-45,1	-44,8
Muut rahoituserät		-7,8	-4,7
Saadut osingot		0,0	0,0
Maksetut/saadut verot		-11,0	-2,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>122,5</b>	<b>94,9</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-684,6	-99,6
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-3,0	-2,2
Investoinnit osuuksiin osakkuusyhtiöissä		-	0,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,1	-0,2
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	4	36,4	154,4
Luovutustulot kiinteistörahastoista		-	0,3
Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin		0,2	180,6
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		0,4	0,0
Pääomanpalautukset osakkuusyhtiöistä		-	7,6
Lainasaamisten takaisinmaksut		-	0,6
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-650,8</b>	<b>241,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut maksut		218,5	0,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot		595,7	320,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto		-	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-444,1	-345,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		49,5	-50,5
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-6,4	-6,4
Maksetut osingot		-94,5	-53,8
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>318,7</b>	<b>-136,1</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-209,5</b>	<b>200,4</b>
Rahavarat tilikauden alussa		220,0	20,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		2,4	-0,7
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>12,9</b>	<b>220,0</b>



## RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Rahavirtalaskelman liitetiedot	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
<b>1. Oikaisut tilikauden tulokseen</b>		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-0,8	4,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-26,7	-23,2
Liikearvon poisto	3,1	3,0
Luovutusvoitto osakkuusyrityksen myynnistä	0,1	-5,2
Rahoitustuotot ja -kulut	51,2	48,9
Tuloverot	17,9	-98,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	-10,2
Muut oikaisut	-4,3	0,2
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>40,5</b>	<b>-80,1</b>
<b>2. Käyttöpääoman muutokset</b>		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	12,9	-14,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	0,6	0,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-5,6	13,0
Varausten muutos	-	-0,4
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>7,9</b>	<b>-1,3</b>
<b>3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin</b>		
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
Nettokäyttöpääoma	-3,1	0,2
Pitkäaikaiset varat	589,5	4,7
Korolliset velat	-	-2,9
<b>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</b>	<b>586,4</b>	<b>1,9</b>
<b>Tytäryritysten hankinta</b>		
Yhtiöiden hankintameno	588,2	2,2
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-1,8	-0,3
<b>Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä</b>	<b>586,4</b>	<b>1,9</b>
Hankitut kiinteistöt	-	-
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	98,2	97,7
<b>Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä</b>	<b>684,6</b>	<b>99,6</b>
<b>4. Sijoituskiinteistöjen myynnit</b>		
<b>Tytäryritysten myynnit</b>		
Tytäryritysten myynnit	26,8	159,4
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-0,4	-4,9
<b>Tytäryritysten myynnit yhteensä</b>	<b>26,4</b>	<b>154,4</b>
Muut sijoituskiinteistöjen myynnit	-	-
<b>Sijoituskiinteistöjen myynnit yhteensä</b>	<b>26,4</b>	<b>154,4</b>
<b>Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo</b>		
Nettokäyttöpääoma	-0,2	-5,5
Sijoituskiinteistöt	27,2	161,9
Korolliset velat	-	0,0
Varaukset/vuokravastuu	-	2,4
Siirto osakkuusyhtiösakkeisiin (fuusio)	-	-
Myyntivoitto/-tappio	-0,6	-4,3
<b>Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</b>	<b>26,4</b>	<b>154,4</b>
<b>Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä</b>		
Sijoituskiinteistöt	8,6	-
Myyntivoitto/-tappio	1,4	-
<b>Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä</b>	<b>10,0</b>	<b>-</b>
<b>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä</b>	<b>36,4</b>	<b>154,4</b>

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Liite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2016</b>		111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1583,2	1,8	1585,0
<b>Laaja tulos</b>												
Tilikauden tulos									137,5	137,5	0,0	137,5
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)												
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleen- määrittämisestä johtuvat erät	6.2								0,1	0,1		0,1
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä												
Rahavirran suojaukset	4				6,7					6,7		6,7
Muuntoerot	4							1,1		1,1		1,1
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>					6,7			1,1	137,7	145,5	0,0	145,5
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>												
Osakeanti	5.1			219,0						219,0		219,0
Osingonjako	5.1, 5.2								-94,5	-94,5		-94,5
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>				219,0					-94,5	124,4		124,4
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	3.3.2, 5.1								-5,1	-5,1		-5,1
Muutos									0,1	0,1		0,1
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>		111,0	159,4	652,7	-22,6	0,7	94,0	0,9	851,8	1848,1	1,8	1849,9

M€	Liite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>		111,0	159,4	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1409,7	1,8	1411,5
<b>Laaja tulos</b>												
Tilikauden tulos									227,2	227,2	0,0	227,2
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)												
Etuuspohjaisen nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleen- määrittämisestä johtuvat erät	6.2								0,1	0,1		0,1
Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä						1,4				1,4		1,4
Rahavirran suojaukset	4				4,4					4,4		4,4
Muuntoerot	4							-0,6		-0,6		-0,6
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>					5,8			-0,6	227,3	232,6	0,0	232,6
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>												
Osakeanti	5.1											
Osingonjako	5.1, 5.2								-53,8	-53,8		-53,8
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>									-53,8	-53,8		-53,8
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot	3.3.2, 5.1								-5,1	-5,1		-5,1
Muutos									-0,2	-0,2		-0,2
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>		111,0	159,4	433,8	-29,2	0,7	94,0	-0,2	813,7	1583,2	1,8	1585,0

# Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

## Konsernin perustiedot

Sponda Oyj ("yhtiö") yhdessä liitetiedossa 38 esiteltävien tytäryritysten ja muiden konsernitilinpäätökseen yhdisteltävien yksikköjen kanssa (yhdessä "konserni" tai "Sponda") on johtava kiinteistö-sijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa.

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

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 3.2.2017 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

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

## Tilinpäätöksen esittämistapa

IAS I:een (Tilinpäätöksen esittäminen: Disclosure Initiative) on tehty tilinpäätöksen esittämistavan parantamiseen tähtäviä muutoksia, jotka ovat tulleet voimaan tilikaudella 2016. Muutosten myötä Sponda on muuttanut tilinpäätöksensä esittämistapaa. Muutosten tarkoituksena on saada tilinpäätöksestä entistä selkeämpi ja helpommin luettava. Laadintaperiaatteet esitetään jatkossa soveltuvin osin laadintaperiaatteisiin liittyvien liitetietojen yhteydessä. Liitetiedot on ryhmitelty aihealueittain kokonaisuudeksi siten, että konsernin tuloksen ja taloudellisen aseman kannalta olennaisimmat tekijät pyritään tuomaan selkeästi esille.

Spondan näkökulmasta olennaisimpiin tuloslaskelman ja taseen liitetietoihin kuuluvat sijoituskiinteistöt (yli 90 % taseen loppusummasta), rahoitus, oma pääoma ja verot. Muihin tulos- ja tase-eriin liittyviä liitetietoja on esitetty lyhyemmin liitetiedossa 7. Tase- ja tuloserien liitetietojen lisäksi on esitetty liitetietoja johdosta, henkilöstöstä, lähipiiristä ja vastuista. Mikäli liitetiedon esittäminen ei toisi lisäarvoa lukijan näkökulmasta, se on jätetty kokonaan esittämättä. Olennaisuutta on arvioitu sekä laadullisesta että määrällisestä näkökulmasta.

## Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet

Yleisissä laatimisperiaateissa on esitetty konsernin noudattamat standardit ja suositukset, konsolidointiperiaatteet, ulkomaan rahan määräraisten erien muuttaminen sekä liikevoiton ja nettotuoton määritelmät. Yksittäisiin tilinpäätöseriin liittyvät laatimisperiaatteet Sponda esittää liitetietojen yhteydessä.

## Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa sovellettaviksi hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2016 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Lisäksi Sponda noudattaa The European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

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


## Johdon harkinta

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

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

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

ottaen kohtuudella toteutuvan. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Sponda-konsernissa merkittävimmät johdon harkintaa vaativat arviot ja oletukset liittyvät sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen ja laskennallisten verojen kirjaamiseen. Näistä on tarkemmin kerrottu kyseisen liitetiedon kohdalla, otsikolla Johdon harkinta. 

#### Toiminnan jatkuvuus

Konsernin tilinpäätös tilikaudelta 2016 on laadittu perustuen toiminnan jatkuvuuteen, kun otetaan huomioon jokseenkin mahdolliset muutokset konsernin toimintaympäristössä. Konsernissa tehdyt ennusteet ja arviot, joissa on otettu huomioon nykyinen maksuvalmiusasema, osoittavat, että konsernilla on riittävät taloudelliset resurssit pystyäseen jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

### Muutokset tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa ja esitettävissä liitetiedoissa

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

Seuraavilla uudistetuilla tai muutetuilla standardeilla on ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen ja niitä on sovellettu 1.1.2016 alkaen.

- Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen - Tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskeva hanke (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät IAS 1:n ohjeistusta olennaisuuteen, tuloslaskelma- ja tase-erien yhdistämiseen, väliotsikoiden esittämiseen sekä tilinpäätöksen rakenteeseen ja laadintaperiaatteisiin liittyen. Spondan konsernitiilinpäätökseen on tehty muutoksia tilinpäätöksen esittämiseen. Laatimisperiaatteet on soveltuvin osin siirretty vastaavan liitetiedon yhteyteen sekä samalla on liitetiedot ryhmitelty uudelleen. Spondan konsernitiilinpäätöksen ja liiketoiminnan kannalta merkityksettömät liitetiedot on jätetty pois.

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

Seuraavassa on listattu ne IASB:n jo julkistamat uudet tai uudistetut standardit, joita Sponda ei ole vielä soveltanut, mutta joilla on arvioitu olevan mahdollisesti vaikutusta tilinpäätökseen. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Standardit tulevat voimaan vuonna 2017 tai sitä myöhemmin.

\* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2016.

- IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. IFRS 15:n vaikutuksia Spondan konsernitiilinpäätökseen on arvioitu seuraavasti:

- Keskeiset IFRS 15:n käsitteet on analysoitu eri tulovirtojen kannalta. Konsernin myyntituotot muodostuvat lähes kokonaan vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista, jotka kuuluvat IAS 17 / IFRS 16 Vuokrasopimukset soveltamisalaa ja siksi standardilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Standardin mahdolliset vaikutukset liittyvät kiinteistöjen myynnin tuloutukseen.
- Standardi otetaan käyttöön 1.1.2018 ja vertailutietoja ei oikaista.
- Muutokset IFRS 15:een Myyntituotot asiakassopimuksista – Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Selvennykset on sisällytetty edellä kuvattuun IFRS 15 vaikutusten arviointiin.
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 9 korvaa nykyisen IAS 39-standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitoikäisyyden mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Rahoitusvelkoja koskevat säännökset vastaavat suurelta osin nykyisiä IAS 39 säännöksiä.

Tulevan IFRS 9:n vaikutukset Spondan konsernitiilinpäätökseen ovat vähäiset. Yhtiöllä ei ole sellaisia rahoitusvaroja, joihin liittyisi merkittäviä luottoriskejä. Yhtiö ei ole koskaan joutunut kirjaamaan luottotappioita rahavaroista tai johdannaisvaroista. Yhtiö arvioi, ettei rahavaroista tai johdannaisopimuksista aiheudu yhtiölle jatkossakaan luottotappioita. Yhtiön arvion mukaan vuokrasiin liittyvää riskiä voidaan pitää vähäisenä. Yhtiö on kirjannut luottotappioita viimeisen viiden vuoden aikana vuosikeskiarvolla mitattuna vain noin 0,2 % vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Luottotappiokirjaukset tapahtuvat jatkossakin tasaisesti tilikauden aikana. Rahoitusvarojen luokitte- luea koskevilla muutoksilla on vain vähäinen vaikutus Spondan tilinpäätökseen, koska rahavaroja lukuun ottamatta muiden rahoitusvarojen määrä on vähäinen.

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Yhtiön rahoitusvelat muodostuvat tilinpäätöshetkellä pääasiassa korollisista veloista ja johdannaisveloista. Yhtiö jatkaa sekä korollisten velkojen että johdannaisvelkojen kirjanpidollista kirjaamista entisellä tavalla, eikä odota IFRS 9:n vaikuttavan millään lailla konsernitilinpäätökseen.

- IFRS 16 Vuokrasopimukset \* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi korvaa IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle otajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuveltoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitoikäisyyttä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitoikäisyys tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena. Konsernissa on aloitettu standardin vaikutuksen alustava arviointi. Sen mukaan vaikutukset Spondan konsernitilinpäätökseen vuokranantajana ovat vähäisiä. Vaikutuksia vuokralle otajana selvitetään ja niitä arvioidaan tulevan lähinnä vuokratonteista ja autojen sekä muiden koneiden ja laitteiden vuokrasopimuksista.
- Muutokset IAS 7:ään Rahavirtalaskelmat- Disclosure Initiative\* (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla pyritään siihen, että tilinpäätöksen käyttäjät voisivat arvioida rahoitustoiminnasta syntyvien rahavirtavirtaavaukutteisten ja ei-rahavirtavirtaavaukutteisten velkojen muutoksia. Standardimuutos vaikuttaa Spondan konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.
- Muutokset IAS 40:ään Sijoituskiinteistöt – Transfers of Investment Property\* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että johdon aikomusten muuttuminen ei yksinään osoita sijoituskiinteistön käyttötarkoituksen muuttumista. Käyttötarkoituksen muutosta osoittavat esimerkit standardissa on myös muutettu niin, että ne viittaavat myös rakenteilla olevaan kiinteistöön samoin kuin valmiiseen kiinteistöön. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta Spondan konsernitilinpäätökseen.

### Konsolidointiperiaatteet

#### Tytäritykset

Konsernitilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n ja sen tytäryritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2016 konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt luetellaan liitetiedossa 8.

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

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

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

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

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

#### Osakkuusyrietykset ja yhteisjärjestelyt

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

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteiseen sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritykset yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Yhteiset toiminnot yhdistetään konsernitilinpäätökseen rivi riviltä -menetelmällä.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja muut järjestelyt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan ja joissa konsernin omistusosuus on alle 100 prosenttia, yhdistellään konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan suhteellisella yhdistelyllä IFRS 11 "Yhteisjärjestelyt" -standardin mukaisesti yhteisinä toimintoina. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

### Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

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

## Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

### Toimintavaluutta ja esittämistävaluutta

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

### Liiketapahtumat ja saldot

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

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

### Konserniyritykset

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

## Määritelmiä

### Nettotuotto

Nettotuotto määritellään nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

Spondassa liikevaihtoon sisällytetään vuokratuotot ja käytökörvaukset, korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista sekä hallinnointipalkkiot.

Kulut sisältävät ylläpitokulut, jotka ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

### Liikevoitto

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

Muut tuotot ja kulut sisältävät normaalista operatiivisesta toiminnasta poikkeavia tuottoja ja kuluja. Muista kuluista suurin osa muodostuu vuokratuotoista kirjatusta luottotappioista ja epävarmoista saamisista.

# I. Segmentti-informaatio



## Laadintaperiaatteet

Segmentti-informaatio esitetään konsernin liiketoiminnallisen ja maantieteellisen segmenttijaon mukaisesti.

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

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

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

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

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

Logistiikkakiinteistöt -segmentti vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta ja myynnistä Suomessa.

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

Kiinteistösijoitusyhtiöt -segmentti omistaa ja hallinnoi muita epäsuoria kiinteistösijoituksia ja rahasto-osuuksia

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

Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Spondan segmentti-informaatio on laadittu pääosin periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Vuoden 2014 alusta lähtien kuitenkin samassa kiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä.

Segmentti-informaatio								
12/2016, M€	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka- kiinteistöt	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- sijoitus- yhtiöt	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	167,2	70,3	8,6	1,3	11,3	-	0,2	259,0
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-43,1	-15,5	-4,3	-2,2	-3,0	-	0,0	-68,0
<b>Nettotuotot</b>	124,1	54,8	4,4	-0,9	8,3	-	0,1	190,9
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	0,7	-	1,1	-	0,1	-	-	2,0
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	-0,1	-	0,0	-0,4	-0,6	-	0,0	-1,1
Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot	-	-	-	-	-	-0,1	-	-0,1
Vaihto-omaisuuskiint. luovutusvoitot/-tappiot	-	-	-	14,6	-	-	0,0	14,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	25,2	21,3	-2,3	4,9	-20,5	-2,0	-	26,7
Liikearvon poisto	-	-	-	-3,1	-	-	0,0	-3,1
Hallinto ja markkinointi	-11,5	-4,0	-0,1	-4,2	-2,5	0,0	-0,5	-22,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot ja kulut	-0,1	-0,2	0,1	-0,4	0,0	-	0,2	-0,4
<b>Liikevoitto</b>	138,4	72,0	3,2	10,5	-15,1	-2,1	-0,1	206,7
Rahoitustuotot ja -kulut	-	-	-	-	-	-	-51,2	-51,2
<b>Voitto ennen veroja</b>	-	-	-	-	-	-	-51,3	155,5
Tuloverot	-	-	-	-	-	-	-17,9	-17,9
<b>Tilikauden voitto</b>	-	-	-	-	-	-	-69,3	137,5
Investoinnit	187,1	433,3	1,2	60,7	0,2	3,0	0,3	685,6
Segmentin varat	2 203,8	1 195,4	87,9	196,0	116,3	22,4	94,5	3 916,5
- joista myytäväksi luokiteltuja	10,6	-	18,9	3,3	-	-	-	32,8
Taloudellinen vuokrausaste	89,2	93,5	74,0	-	84,8	-	-	89,6

12/2015, M€	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logis- tiikka- kiinteistöt	Kiin- teistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- sijoitus- yhtiöt	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	149,1	46,6	16,8	1,1	16,9	-	-	230,5
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,4	-10,9	-7,7	-2,8	-4,0	-	-	-64,8
<b>Nettotuotot</b>	109,7	35,7	9,1	-1,7	12,8	-	-	165,7
Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä	0,1	-	-	0,0	0,0	-	0,0	0,1
Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä	-0,3	-	-3,1	0,0	-1,1	-	-0,1	-4,6
Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot	-	-	-	-	-	5,2	-	5,2
Vaihto-omaisuuskiint. luovutusvoitot/-tappiot	0,0	-	-	2,7	-	-	-	2,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	35,5	3,2	-7,4	25,9	-33,9	-	-	23,2
Liikearvon poisto	-	-	-	-3,0	-	-	-	-3,0
Hallinto ja markkinointi	-10,6	-2,8	-1,3	-4,1	-2,7	0,0	-0,1	-21,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	-	-	-	-	10,2	-	10,2
Muut tuotot ja kulut	-0,2	-0,3	0,7	-	-	0,1	-	0,2
<b>Liikevoitto</b>	134,1	35,8	-1,9	19,8	-24,8	15,4	-0,3	178,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-	-	-	-	-	-	-48,9	-48,9
<b>Voitto ennen veroja</b>	-	-	-	-	-	-	-49,1	129,2
Tuloverot	-	-	-	-	-	-	98,1	98,1
<b>Tilikauden voitto</b>	-	-	-	-	-	-	48,9	227,2
Investoinnit	34,0	6,8	0,9	66,0	0,1	2,7	0,1	110,6
Segmentin varat	2 005,9	733,6	94,7	141,2	150,7	21,4	293,4	3 441,0
- joista myytäväksi luokiteltuja	8,4	-	1,8	-	-	-	-	10,2
Taloudellinen vuokrausaste	88,2	91,3	68,3	-	84,6	-	-	87,7



Maantieteelliset segmentit		
M€	2016	2015
<b>Liikevaihto</b>		
Suomi	247,6	213,6
Venäjä	11,3	16,9
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>259,0</b>	<b>230,5</b>
<b>Varat</b>		
Suomi	3 800,2	3 290,3
Venäjä	116,3	150,7
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>3 916,5</b>	<b>3 441,0</b>



Sponda uudistaa segmenttiraportointiaan vuoden 2017 alusta vastaamaan paremmin nykyisiä strategisia painopistealueitaan. Venäjän ja logistiikan segmenttien pienennyttyä myyntien myötä, ne jäävät alle raportointirajojen eikä niitä raportoida enää erikseen. 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 kohdistamat tomat kulut.

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

## 2. Sijoituskiinteistöt

Sponda Oyj on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Vuoden 2016 lopussa Spondan omistuksessa oli yhteensä 169 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 1,2 milj. m<sup>2</sup>.

Sijoituskiinteistöt -osiossa kuvataan sijoituskiinteistöihin liittyvät laadintaperiaatteet ja käyvän arvon määrittämisen periaatteet sekä annetaan tietoa sijoituskiinteistöissä vuoden aikana tapahtuneista muutoksista ja tulevista sitoumuksista.

### 2.1. Sijoituskiinteistöt konsernitaseessa



#### Laadintaperiaatteet

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

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetken markkinaolosuhteiden vallitessa pääasiallisilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset. Toimitilojen yksilöllisten piirteiden takia on harvoin tarjolla luotettavia vertailukauppahintoja. Jos luotettavaa markkinaperusteista hintaa ei ole käytettävissä, käytetään käyvän arvon määrittämisessä diskontattujen kassavirtojen menetelmää, joka perustuu olemassa oleviin ja odotettuihin tuotto- ja kulutasoihin.

#### Kehitettävät sijoituskiinteistöt

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

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

#### Vieraan pääoman menot

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

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

#### Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseesta erään "Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät". Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että seuraavat edellytykset täyttyvät: myynti on erittäin todennäköinen, sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, johto on sitoutunut myyntiä koskevaan suunnitelmaan ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti.

Sijoituskiinteistöt		
M€	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo I.I.	3 101,7	3 142,1
Myytäväksi luokitellut sijoituskiinteistöt I.I.	10,2	0,0
Hankitut sijoituskiinteistöt	590,5	4,7
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	91,9	103,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-35,9	-161,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	1,2	0,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	28,7	23,2
Myytäväksi luokiteltuihin siirretyt sijoituskiinteistöt	-32,8	-10,2
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>3 755,5</b>	<b>3 101,7</b>

#### Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt

Sponda osti helmikuussa kuusi kiinteistöä Forum-korttelista omistavan AB Mercator Oy:n (16.3.2016 lähtien Koy Helsingin Forum). Hankinta on luokiteltu omaisuuserähankinnaksi perustuen siihen, etteivät kiinteistöt vuokrasopimuksineen muodostaneet liiketoiminnallista kokonaisuutta. Forum on hankinnan yhteydessä integroitu Spondan jo entuudestaan olemassa oleviin järjestelmiin ja toimintamalleihin.

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot		
M€	2016	2015
Luovutusvoitot	2,0	0,1
Luovutustappiot	-1,1	-4,6
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8</b>	<b>-4,5</b>

#### Myytäväksi olevaksi pitkäaikaiseksi omaisuuseräksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Vuoden 2016 tilinpäätöksessä on luokiteltu myytäväksi 12 sijoituskiinteistöä, joissa on myyntiprosessi meneillään ja jotka todennäköisesti myydään seuraavan vuoden kuluessa. Näistä kuusi on logistiikkakiinteistöä, neljä toimistokiinteistöä ja kaksi tonttikiinteistöä.

## 2.2. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen



### Laadintaperiaatteet

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

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

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

Arvioinnin tulokset raportoidaan suoraan toimitusjohtajalle (CEO), liiketoimintajohtajalle, talousjohtajalle (CFO) ja hallitukselle. Arvonmäärittäminen ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi vähintään neljännesvuosittain toimitusjohtajan, liiketoimintajohtajan ja talousjohtajan kanssa konsernin raportointiryhmän mukaisesti.

Ulkopuolinen asiantuntija on auditoinut Spondan sisäisen kiinteistöarviointiprosessin sekä laskentamenetelmät ja raportoinnin. Niiden on todettu täyttävän IFRS:n ja IVS:n (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarviointitavan ns. AKA-kriteerit (Auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden kriteerit). Auditoinnin lisäksi Spondassa tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa kaikkien kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytetty aineisto ulkopuolisella asiantuntijalla. Näin varmistetaan käytettyjen parametrien ja arvojen perustuminen markkinahavaintoihin. Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan arvioi vuoden toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökannan arvioi toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä CB Richard Ellis.

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

## Johdon harkinta

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

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskenta

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2016 (%)

	Alue				
	Ydin- keskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyyppe					
Toimisto- ja liiketilat	5,0	6,0	8,4	7,0	10,1
Logistiikka		9,1	8,4	11,9	-

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2015 (%)

	Alue				
	Ydin- keskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyyppe					
Toimisto- ja liiketilat	5,3	6,0	8,4	7,0	10,3
Logistiikka		9,0	8,4	11,8	12,5

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät oletukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2016	2015	2016	2015
Tuottovaatimus, %	5,8	6,1	10,1	10,3
Alkutuotto, %	5,7	6,2	6,9	8,4
I. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	88,5	88,4	70,7	78,9
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m <sup>2</sup> /kk	22,8	20,2	44,1	35,6
Markkinavuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk	18,4	16,2	55,5	41,0
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	3,4	3,0	8,8	8,6

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

**Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet**

Alla olevassa taulukoissa kuvataan euromääräistä ja suhteellista sijoituskiinteistöjen tulevaa arvonmuutosta jos pystyakselilla oleva käyvän arvon laskennan parametri muuttuu vaaka-akselissa esitettyjen prosenttien verran.

**Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos,  
milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2016**

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %	Me	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %
Tuottovaatimus	379,0	10,8	180,0	5,1	0,0	-162,0	-4,6	-309,0	-8,8
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-74,0	-2,1	-37,0	-1,1	0,0	38,0	1,1	75,0	2,1
Hoitokulut	94,0	2,7	47,0	1,3	0,0	-46,0	-1,3	-93,0	-2,6
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-24,0	-0,7	-12,0	-0,3	0,0	13,0	0,4	25,0	0,7

**Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos,  
milj. euroa ja prosenttia, 31.12.2015**

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %	Me	Muutos, Me	Muutos, %	Muutos, Me	Muutos, %
Tuottovaatimus	318,0	10,8	150,0	5,1	0,0	-136,0	-4,6	-260,0	-8,8
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-67,0	-2,3	-34,0	-1,1	0,0	34,0	1,1	67,0	2,3
Hoitokulut	78,0	2,6	39,0	1,3	0,0	-39,0	-1,3	-77,0	-2,6
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-22,0	-0,7	-11,0	-0,4	0,0	11,0	0,4	22,0	0,7

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

Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille.

Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt ilman rakennusoikeuksia ja keskeneräisiä kiinteistökehityshankkeita, yhteensä 3 521 milj. euroa (2 957 milj. euroa).

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot).

**Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit**

Spondan Venäjä-sijoitusten käypään arvoon vaikuttavat erityisesti kiinteistöjen tuottovaatimukset, markkinavuokrat, sopimusvuokrat sekä valuuttakurssimuutokset. Käyvän arvon määrittämiseen liittyvä epävarmuus on jatkunut Venäjän heikon taloustilanteen ja vertailukauppojen puutteen takia. Kiinteistöjen käyvät arvot lasetaan vuokrasopimusten sopimusvaluuttojen perusteella. Spondan vuokrasopimuksista merkittävä osa on ollut USD sidonnaisia. Yhä enemmän uusia sopimuksia on viime aikoina sidottu dollarin sijasta ruplaan. Tällä ei kuitenkaan ole ollut merkittävää vaikutusta valuuttakurssien muutosten aiheuttamiin käyvän arvon muutoksiin. Riski sille on kuitenkin olemassa.

## 2.3. Tuotot sijoituskiinteistöistä



### Laadintaperiaatteet

Spondan tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokra-  
tuotoista.

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan  
tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sido-  
tut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen  
liikevaihdon perusteella.

#### Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmenteittäin (%)

	31.12.2016	31.12.2015
Toimistokiinteistöt	89,2	88,2
Kauppakeskukset	93,5	91,3
Logistiikkakiinteistöt	74,0	68,3
Venäjä	84,8	84,6

#### Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2016 (%)

	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Venäjä
1v	21,1	11,5	17,2	55,2
2v	12,8	11,4	7,2	23,5
3v	12,0	7,6	21,0	10,0
4v	6,2	10,3	6,5	10,7
5v	11,7	15,2	2,8	0,0
6v	2,4	13,5	3,2	0,0
yli 6v	18,9	26,3	8,8	0,6
toistaiseksi voimassa olevat	15,0	4,2	33,3	0,0

#### Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2015 (%)

	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Venäjä
1v	13,5	8,4	24,7	35,2
2v	19,8	10,1	13,0	13,9
3v	10,2	7,9	4,5	31,2
4v	9,1	6,4	7,4	6,6
5v	4,8	5,4	6,0	9,3
6v	5,4	18,8	1,2	0,0
yli 6v	21,4	38,8	11,3	3,8
toistaiseksi voimassa olevat	15,8	4,3	31,9	0,0

#### Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

ME	2017	2018–2021	2022–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	235,8	520,1	294,7	1 050,6

ME	2016	2017–2020	2021–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	203,2	445,2	320,9	969,3

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien  
mukaisina ilman indeksikorotuksia.

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

#### Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit

Spondan kassavirtoihin Venäjältä vaikuttavat erityisesti vuokralais-  
ten vuokranmaksukyky, vuokrien sopimusvaluutta ja valuutta-  
kurssien muutokset. Tuleviin kassavirtoihin vaikuttaa vuokralaisten  
kanssa sovitettavat uudet vuokratasot sekä vuokrien valuuttasidon-  
naisuus. Spondan vuokrat on pääasiassa sidottu joko USD:hen tai  
RUB:iin. RUB määräiset vuokrat kattavat kulut, jotka suurelta osin  
on RUB määräisiä. Tämän takia valuuttakurssimuutosten vaikutus  
Spondan kassavirtoihin on ollut maltillista.

## 2.4. Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Kauppakeskuksen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 240 milj. euroa. Rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2015 ja sen arvioidaan valmistuvan keväällä 2018.

Vuonna 2016 käynnistyi Tikkurilassa juna-aseman yhteyteen rakennettavan toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakentaminen. Kiinteistön ensimmäisen vaiheen investointi on n. 31 milj. euroa ja sen on tarkoitus valmistua keväällä 2018

## 2.5. Liikearvo

Liikearvo		
M€	2016	2015
Hankintameno l.l.	27,5	27,5
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>27,5</b>	<b>27,5</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset l.l.	-16,0	-13,0
Kauden aikaiset poistot ja arvonalentumiset	-3,1	-3,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-19,1</b>	<b>-16,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8,5</b>	<b>11,5</b>

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 milj.euroa tiettyihin suunnitteilla olleisiin kehityskohteisiin, joilla katsottiin olevan merkittävä arvonnousupotentiaali kohteiden valmistuessa. Liikearvo ja siitä tehdyt alaskirjaukset kohdistuvat kokonaan Kiinteistökehitys -segmenttiin.

Jäljelle oleva liikearvo kohdistuu vuonna 2015 käynnistyneeseen Ratinan kehityshankkeeseen. Liikearvoa alennetaan Ratinan kehityshankkeen valmiusasteen suhteessa, ollen kokonaan alaskirjattu Ratinan valmistuttua.

Ratinan kehityshanke arvostetaan kuukausittain, jolloin hankkeen kokonaisinvestoinnit ja kohteen tuleva arvo valmistumishetkellä on jatkuvassa seurannassa.

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

## 3. Rahoitus

Spondan rahoitusstrategialla pyritään varmistamaan yhtiön liiketoiminnan toteuttamiseen tarvittava rahoitus ja se perustuu laajaan rahoittajapohjaan, monipuolisiin rahoitusinstrumentteihin, tasaisesti erääntyvään lainasalkkuun, hallittuun korkoriskin suojaamiseen ja hyvään maksuvalmiuteen. Rahoituksessa pyritään ensisijaisesti vakuudettomaan luotonottoon.

Rahoitus-osio sisältää rahoitustuottoja- ja kuluja, rahoitusinstrumentteja ja -riskejä sekä pääomanhallintaa ja rahoitusvaroja ja -velkoja kuvaavat liitetiedot.

### 3.1. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut		
M€	2016	2015
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	0,8	0,8
Muut rahoitustuotot	0,1	0,1
Korkotuotot valuuttajohdannaisista	0,4	2,2
Kurssivoitot		
Kurssivoitot, realisoituneet	0,0	0,3
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,2	0,2
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	1,7	3,2
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>3,2</b>	<b>6,8</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin veloista	-46,4	-45,1
Korkokulut valuuttajohdannaisista	-0,4	-2,1
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-5,6	-5,2
Kurssitappiot		
Kurssitappiot, realisoituneet	-0,7	-0,1
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,1	-0,5
Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot	-1,7	-3,2
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,6	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-55,6</b>	<b>-56,5</b>

Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*	1,2	0,8
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-54,4</b>	<b>-55,7</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-51,2</b>	<b>-48,9</b>
Konsernissa käytetty rahoituskuluerroin	2,73 %	2,88 %

Korkokulujen kohta; korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin veloista, sisältää negatiivisista euribor-koroista aiheutuvaa korkokulua -1,5 milj. euroa (+0,1). Yhtiö käyttää tavallisia koronvaihtosopimuksia korkoriskin hallinnassa. Koronvaihtosopimuksissa pankki maksaa normaalisti yhtiölle vaihtuvan euribor-koron. Euribor-koron ollessa negatiivinen yhtiö joutuu maksamaan myös negatiivisen koron määrän pankille.

\*Kts. 2. Sijoituskiinteistöt: Vieraan pääoman menot

### 3.2 Rahavarat

#### Laadintaperiaatteet

Rahavarat koostuvat pankkitileillä olevista varoista. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Konsernin rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu seuraavien valuuttojen määräisistä eristä:

M€	2016	2015
Euro	6,8	212,5
USA:n dollari	2,3	3,4
Venäjän rupla	3,8	4,1
<b>Yhteensä</b>	<b>12,9</b>	<b>220,0</b>



## 3.3 Rahoitusinstrumentit

### 3.3.1 Rahoitusriskien hallinta

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



#### Laadintaperiaatteet

##### Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

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

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

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

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

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

Suojaukseen käytettävien johdannaisten käyvät arvot esitetään kappaleen 3.3.2 taulukossa rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin. Suojaavan johdannaisten koko käypä arvo luokitellaan pitkäaikaiseksi rahoitusvaraksi tai -velaksi, jos johdannainen erääntyy pidemmän ajan kuin 12 kuukauden kuluessa, ja lyhytaikaiseksi rahoitusvaraksi tai -velaksi, jos johdannainen erääntyy 12 kuukauden kuluessa.

##### Korkoriski

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

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisten nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste 31.12.2016 oli 67 (2015: 90) prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuus aika oli 1,4 (2015: 2,2) vuotta.

Korkojohdannaiset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Esitetyt käyvät arvot perustuvat vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä käyttäen hyväkseen Bloombergin johdannaissopimusten laskureita ja markkinanoteerauksia. Korkojohdannaisten käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty kappaleessa 3.3.2. taulukossa johdannaissopimukset.

Korkojohdannaissopimukset on määritelty rahavirran suojausiksi tai johdannaissopimukseksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojausta, jossa verrataan laina-portfolioon käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaissopimustoihin. Korkojohdannaissopimukset on jaettu koronvaihtosopimusten ja korko-optioiden ryhmiin. Kuitenkaan tilinpäätöshetkellä korko-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Lisäksi Sponda voi käyttää korkotermeinejä ja korkofutuuereja, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Yhtiöllä on myös yksi koronvaihtosopimus euribor-viitekorkojen vaihtamiseksi, johon ei sovelleta suojauslaskentaa.

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin sellaisiin koronvaihtosopimuksiin, joissa yhtiö maksaa kiinteää korkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa korkoa. Kaikki koronvaihtoso-

pimukset erääntyvät vuosina 2017-2020, jona aikana toteutuvat myös koronvaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2016 aikana suojausten kohteena olevien lainojen ja suojaavien instrumenttien välinen suojaustehokkuus on ollut erittäin tehokas. Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten tehoton osuus on kirjattu tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon muutos koronvaihtosopimuksesta, johon ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti. Ostettuihin korkokatto-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti.

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

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

- ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön (2015: nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön)\*

- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman nimellisarvon 1 868 milj.euroa (2015: 1 665)
  - laskelma sisältää voimassaolevat korkoriskiä suojaavat korkojohdannaissopimukset yhteensä 1 017 milj. euroa (2015: 1 018)
- Laskelma pyrkii mittaamaan lyhyiden markkinakorkojen muutoksen vaikutusta yhtiön lainojen korkokuluihin ja vastaavasti korkojohdannaisista saataviin tuottoihin tai maksettaviin kuluihin seuraavan vuoden aikana. Luvut esitetään nettona. Laskelman rahoitusinstrumentit on käsitelty yhtiön tilinpäätöksen laadintaperaatteissa mainittujen IFRS-standardien määritelmien mukaisesti. Laskelmissa käytetyt korot ovat tilinpäätöshetken viimeisen pankkipäivän virallisia korkonoteerauksia.

Sponda Oyj sovelsi vuoden 2016 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 64 prosenttiin korkoriskiä suojaavista korkojohdannaisista, kun vastaava luku vuonna 2015 oli myös 64 prosenttia. Herkkyyssanalyyseissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2016 aikana noin 202 milj. eurolla (2015: pienentyi 70 milj. eurolla).

\* 31.12.2016 ja 31.12.2015 kaikki laskelman kannalta relevantit lyhyet markkinakorot olivat negatiivisia.

### Korkoriskin herkkyyys

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

M€	31.12.2016		31.12.2015	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	-7,3	+ 11,5	+ 1,9	+ 19,4
0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	-0,7	- 3,3	+ 0,3	- 4,0

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

### Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

Konsernissa arvioidaan ja seurataan päivätasolla liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Konsernin maksuvalmiusasema ja -ennuste laaditaan jokaisena työpäivänä. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitussopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositasona olisi tasainen. Konsernin yksittäisen suurimman velkojan osuus on noin seitsemäsosa konsernin nostetusta korollisesta vieraasta

pääomasta. Konsernin suurimmat lainoittajat ovat vakavaraisia pohjoismaisia pankkeja, joiden kanssa yhtiöllä on pitkäaikainen asiakassuhde. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät lainat. Yhtiö uudelleenrahoitti vuoden 2016 aikana yhteensä noin 440 milj. euron edestä vuosien 2016 ja 2017 aikana normaalisti erääntyviä lainoja (pl. yritystodistukset) ja rahoitti lisäksi noin 150 milj. euron investoinnit. Vuoden 2017 keväällä erääntyy 150 milj. euron joukkovelkakirjalaina ja loppuvuonna 150 milj. euron bilateraallina. Lisäksi vuoden 2017 aikana erääntyy 248 milj. euroa lyhytaikaisia yritystodistuksia, joista lisää alempana. Yhtiö on jo aloittanut neuvottelut lainojen uudelleenrahoittamisesta.

Neuvotteluihin ja hyvään markkinatilanteeseen perustuen yhtiö uskoo pystyvänsä järjestämään erääntyvien lainojen uudelleenrahoituksen. Alla olevassa taulukossa ja kappaleen 3.3.2 taulukossa pitkäaikaisten velkojen erääntyminen on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2016 oli 2,6 vuotta (31.12.2015: 2,2 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Yhtiön liikkeeseen laskemien yritystodistusten määrä tilinpäätöshetkellä oli 248 milj. euroa. Yhtiö voi halutessaan maksaa kaikki vuonna 2017 erääntyvät yritystodistukset esimerkiksi nostamalla pitkäaikaisia luottolimiittejä. Yhtiön yritystodistuksiin kohdistuu voimakasta kysyntää, jonka takia yhtiö pyrkii pitämään markkinoilla olevan yritystodistuskannan vähintään nykyisellä tasolla.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan pankkeja sitovilla ja nostamattomilla pitkäaikaisilla luottolimiiteillä. Luottolimitit toimivat myös yritystodistusohjelman varareservinä. Yhtiön pysyvänä tavoit-

teena on pitää nostamattomia luottolimiittejä määrä, joka riittää aina kattamaan liikkeeseen laskettujen yritystodistusten määrään. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä 438 milj. euroa (2015: 430 milj. euroa). Kassavlijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. 31.12.2016 konsernin rahavarat olivat 12,9 milj. euroa (2015: 220,0 milj. euroa).

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

- Korkokatekertoimen (EBITDA/Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 3,8 (2015: 3,5).
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 47 % (2015: 46 %)
- Konserni ei ole rikkonut kovenantteja tilikauden aikana.

#### Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat sopimuksiin perustuen olivat

31.12.2016, M€	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Joukkovelkakirjalainat	165	159	4	179	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	168	95	213	125	601	1
Yritystodistukset	248	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
- suojauslaskennassa olevat, netto	13	12	6	0	-	-
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	0	-	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	0	-	-	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	18					
Korkovelat	11	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>624</b>	<b>266</b>	<b>224</b>	<b>304</b>	<b>601</b>	<b>1</b>

31.12.2015, M€	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Joukkovelkakirjalainat	87	165	159	4	179	-
Lainat rahoituslaitoksilta	325	220	86	204	117	-
Yritystodistukset	199	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
- suojauslaskennassa olevat, netto	12	12	11	6	0	0,0
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	0	0	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	0	-	-	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	4					
Korkovelat	11	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>638</b>	<b>397</b>	<b>256</b>	<b>214</b>	<b>296</b>	<b>0</b>

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

### Luottoriski

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

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien pitkäaikaisen varainhankinnan luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä muodostuu rahoitusvarojen kirjanpitoarvosta 32,1 milj. euroa (2015: 223,4 milj. euroa). Erittely on kappaleessa 3.3.2, taulukossa Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokrauksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 46,4 milj. euroa (2015: 43,4 milj. euroa). Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitakauksia tai pankkitalletuksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten velvoitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Ovenia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 2,7 milj. euroa (2015: 1,5 milj. euroa). Yli kolme kuukautta maksumatta olleita vuokria oli yhteensä 0,8 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2016 luottotappioita yhteensä 0,2 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuudesta on saatu luotettava ennakkotieto tai jako-osuus on lopullisesti vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Yhtiön myyntisaatatavat tilinpäätöshetkellä 2016 muodostuvat lähes kokonaan vuokrasaamisista (vuokrasaamisten määrä 2015: 1,5 milj. euroa). Yhtiö pitää myyntisaamisten riskiä vähäisenä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaaliavakuus. Kauppahintasaamisten reaaliavakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernin kauppahintasaatatavat tilinpäätöshetkellä 31.12.2016 olivat 14,8 milj. euroa (2015: 0 milj. euroa). Yhtiö pitää kauppahintasaamisten riskiä vähäisenä.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takauksien määrä 4,4 milj. euroa (2015: 3,1 milj. euroa) on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

### Valuuttariski



#### Laadintaperiaatteet

Spondan omistamien venäläisten yhtiöiden saamiin valuuttamääräisiin vuokratuottoihin liittyvä valuuttariski suojataan ostetuilla valuuttaoptioilla. Valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

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

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina ja Venäjän ruplina. Yhtiöt maksavat kulunsa kokonaan Venäjän ruplissa. Vuokrasopimukseen perustuvat USD-määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 10 milj. USD (2015: 13 milj. USD) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin 70 milj. RUB (2015: 100 milj. RUB). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti oleellisilta osin valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä ostettuja optioita. Valuuttajohdannaisia eräännytyä ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli yhteensä 5,3 milj. USD (2015: 6,4 milj. USD) ostettuja EURUSD-valuuttaoptioita USD-määräisten nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määräisten tulevien vuokravirtojen ja lähtevien rupla-määräisten kulujen ero on euroissa mitattuna vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskiä. Ostettujen EURUSD-valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjataan kokonaan tulosvaikutteisesti. USD:n vahvistuessa tai heikentyessä euroa vastaan 10 prosenttia, ostettujen valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos olisi vähäinen. Yhtiö voi kuukausittain eräännyvän valuuttaoption yhteydessä myydä venäläisten yhtiöiden vuokrasopimuksissa käytettyjen

USD-sopimuskurssien perusteella noin 0,9 milj. USD:ia vastaavan kuukausittaisen vuokratuoton, joka on venäläisten yhtiöiden tileillä käteisvaroina (joko US-dollareina tai Venäjän ruplina).

Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

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

#### Pääomarakenteen hallinta

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

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

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin omavaraisuusasteen pitkän tähtäimen tavoitteeksi 40 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2016 oli 47 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2015 lopussa oli 46 %. Spondan korkokulujen maksukykyä kuvaava korkokatekerroin 31.12.2016 oli 3,8. Vuonna 2015 korkokatekerroin oli 3,5. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2016 aikana 202 milj. eurolla, päätyen vuoden 2016 lopussa 1 863 milj. euroon (2015: 1 661 milj. euroa). Sponda-konserni myi vuoden 2016 aikana kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 36,6 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin yhtiön lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

#### Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2016	2015
Korollinen vieras pääoma	1 863	1 661
Rahavarat ja korolliset saamiset	13	220
Korollinen nettovelka	1 850	1 441
Oma pääoma yhteensä	1 850	1 585
Taseen loppusumma	3 916	3 441
Omavaraisuusaste	47 %	46 %

#### Käyvän arvon arvioiminen

Konsernitilinpäätöksessä käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut erät eli sijoituskiinteistöt, sijoitukset kiinteistörahastoihin ja johdannaissovimukset on jaoteltu arvostusmenetelmän mukaan tasoihin. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

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

Liitetiedossa 3.3.2 esitetään konsernin käypään arvoon arvostetut johdannaissovimukset ja kerrotaan tarkemmin miten johdannaissovimukset on arvostettu käypään arvoon. Liitetiedossa 2 esitetään tiedot käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja liitetiedossa 7.3 käypään arvoon arvostetuista sijoituksista kiinteistörahastoihin.

### 3.3.2 Rahoitusvarat ja rahoitusvelat



#### Laadintaperiaatteet

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

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

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöidyn veloitteen voimassaolo on lakannut.

**Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat** -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Rahoitusvaroihin kuuluva erä luokitellaan tähän ryhmään, jos se on hankittu pääasiassa lähitulevaisuudessa tapahtuvaa myyntiä varten. Yhtiöllä ei ollut tilinpäätöshetkellä kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä varoja. Ryhmään kirjataan ne johdannaisvarat, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Tähän ryhmään kuuluvat varat luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

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

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

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

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

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

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

**Jaksotettuun hankintamenoarvostettavat rahoitusvelat -ryhmään** kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon, josta on vähennetty transaktiomenot. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoarvostettavien koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoarvostettavien koron menetelmällä ajan kuluessa. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

**Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin velkoihin** kirjataan johdannaisvelat, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Rahoitusvelkoihin kirjataan käypään arvoon myös ne johdannaiset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa.

Rahoitusvaroja ja -velkoja ei ole nettoutettu tilinpäätöksessä.

## Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2016 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvai- kutteisesti kirjattavat rahoitus- varat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jakso- tettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitus- velat	Suojaus- lasken- nassa olevat johdan- naiset	Tase- erien kirjan- pito- arvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>										
Pitkäaikaiset saamiset		0,0			0,0	0,0			0,0	0,0
Johdannaissopimukset	0,2				0,2	0,2		0,2		0,2
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>										
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat		19,0			19,0	19,0				
Rahavarat		12,9			12,9	12,9				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,2</b>	<b>31,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>32,1</b>	<b>32,1</b>				
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>										
Korolliset velat			1 313,9		1 313,9	1 332,1		1 332,1		1 332,1
Johdannaissopimukset	0,1			27,6	27,7	27,7		27,7		27,7
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>										
Korolliset velat			548,6		548,6	552,4		552,4		552,4
Johdannaissopimukset				0,6	0,6	0,6		0,6		0,6
Korkovelat			11,1		11,1	11,1				
Ostovelat ja muut rahoitusvelat			17,9		17,9	17,9				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,1</b>		<b>1 891,5</b>	<b>28,2</b>	<b>1 919,8</b>	<b>1 941,8</b>				

Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon taseessa. Korolliset velat on arvostettu taseessa jaksotettuun hankintameno-  
efektiivisen koron menetelmällä. Kaikki muut erät on arvostettu taseessa hankintameno-  
Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,2 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 28,3 milj. euroa.

## Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2015 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvai- kutteisesti kirjattavat rahoitus- varat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jakso- tettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitus- velat	Suojaus- lasken- nassa olevat johdan- naiset	Tase- erien kirjan- pito- arvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>										
Pitkäaikaiset saamiset		0,1			0,1	0,1			0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,8				0,8	0,8		0,8		0,8
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>										
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0		0,0		0,0
Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat		2,5			2,5	2,5				
Rahavarat		220,0			220,0	220,0				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,8</b>	<b>222,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>223,4</b>	<b>223,4</b>				
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>										
Korolliset velat			1 080,4		1 080,4	1 099,5		1 099,5		1 099,5
Johdannaissopimukset	0,3			36,6	36,9	36,9		36,9		36,9
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>										
Korolliset velat			580,5		580,5	581,2		581,2		581,2
Johdannaissopimukset										
Korkovelat			11,2		11,2	11,2				
Ostovelat ja muut rahoitusvelat			3,8		3,8	3,8				
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,3</b>		<b>1 675,8</b>	<b>36,6</b>	<b>1 712,7</b>	<b>1 732,5</b>				

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

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,8 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 36,9 milj. euroa.



Yhtiöllä ei ole rahoitusinstrumenttejä, jotka nettoutetaan taseessa. Nettoutussopimusten alaisten rahoitusinstrumenttien (johdannaisten) nettomäärällä mitattu arvo yhtiössä on vähäinen. Johdannaissopimusten nettouttaminen tapahtuisi ISDA:n tai vastaavan Masters-sopimuksen mukaan. Kaikki johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon.

#### Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2016	2016	2015	2015
	Tasearvot	Käyvät arvot	Tasearvot	Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	324,0	336,4	473,3	489,4
Lainat rahoituslaitoksilta	989,9	995,7	607,2	610,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1 313,9</b>	<b>1 332,1</b>	<b>1 080,4</b>	<b>1 099,5</b>

Lyhytaikaiset velat, M€	2016	2016	2015	2015
	Tasearvot	Käyvät arvot	Tasearvot	Käyvät arvot
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	398,7	400,0	509,8	510,1
Joukkovelkakirjalainat *)	149,9	152,4	70,7	71,0
<b>Yhteensä</b>	<b>548,6</b>	<b>552,4</b>	<b>580,5</b>	<b>581,2</b>

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

\*) Vuoden 2015 lyhytaikaiset joukkovelkakirjalainat koostuu 650 milj. Ruotsin kruunun joukkovelkakirjalainasta.

Kaikkien velkaerien käyvät arvot kuvastavat arvoa, jolla sijoittajat toimivilla jälkimarkkinoilla todennäköisesti olisivat valmiita ostamaan kyseiset velkaerät. Rahalaitoslainojen, yritystodistusten ja valuuttalainojen käyvät arvot yhtiö on laskenut vertaamalla kunkin yksittäisen velan voimassa olevia sopimusehtoja (esim. laina-aika ja korkomarginaali) tilinpäätöshetkellä markkinoilla vallitseviin ehtoihin, tavoitteen ollessa tarkastelun kohteena olevan velan uudelleenrahoitus. Keskeistä velan arvostuksessa on uuden lainan korkomarginaali, jolla vastaavanlainen velka olisi todennäköisesti

voitu järjestää tilinpäätöshetkellä. Lainakohtaiset jälleenrahoitusmarginaalit perustuvat yhtiön johdon arvioihin. Yhtiö arvioi tilikauden aikana useiden velkasijoittajien kanssa käytyjen keskusteluihin perustuen, että yhtiö kuuluu luottoriskiltään selvästi ns. Investment Grade-luokkaan. Yhtiön johdon arvio yhtiön luottoriskistä velkasijoittajien näkökulmasta on pysynyt muuttumattomana tilikaudet 2016 ja 2015. Yhtiö huomioi mahdollisen yhtiökohtaisen luottoriskin muutoksen velkojen arvostuksissa.

Johdannaissopimukset				
M€	Käyvät arvot 2016	Nimellisarvo 2016	Käyvät arvot 2015	Nimellisarvo 2015
<b>Korkojohdannaiset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-28,2	655,0	-36,6	655,0
Ei suojauslaskennassa olevat	-0,1	150,0	-0,3	150,0
Ostetut korkokatto-optiot				
Ei suojauslaskennassa olevat	0,2	362,2	0,8	363,1
<b>Valuuttajohdannaiset</b>				
Valuuttaoptiot				
Ostetut valuuttaoptiot	0,0	5,0	0,0	6,4
Asetetut valuuttaoptiot	-	-	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	-	-	-1,7	72,4

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

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu vuonna 2015 Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa.

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

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen						
Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2016, M€	2017*)	2018	2019	2020	2021	2022
Joukkovelkakirjalainat	150,0	150,0	-	175,0	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	150,9	81,5	200,0	115,0	597,0	-
Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2015, M€	2016*)	2017	2018	2019	2020	2021
Joukkovelkakirjalainat	70,7	150,0	150,0	-	175,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	311,6	210,9	81,6	200,0	116,3	-

Tässä taulukossa esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. Valuuttalainat on kurssattu tilinpäätöshetken valuuttakurssilla. \* Tilinpäätöshetkeä seuraavana vuonna erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Konsernin korollisen vieraan pääoman kesikorko oli 2,7 % (2015: 2,9 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 2,6 vuotta (2015: 2,2 vuotta).

## Sponda-konsernin merkittävimmät lainat

Lainatyyppi	Allekirjoitettu/ laskettu liikkeeseen	Määrä, Me	Kuponki- korko	Listattu	Vakuus	Eräpäivä/ Laina-aika	Järjestäjä/t
Bilateraalilaina	Joulukuu 2016	60			On	5 vuotta	Danske Bank
Syndikoitu luottojärjestely	Kesäkuu 2016	Laina 500			Ei	5 vuotta	Seitsemän pankin ryhmä
	Kesäkuu 2016	Limiitti 100			Ei	5 vuotta	Seitsemän pankin ryhmä
Rahoituslimiitti	Maaliskuu 2016	50			Ei	5 vuotta	Svenska Handelsbanken
Syndikoitu rahoituslimiitti	Marraskuu 2015	80			Ei	5 vuotta	Kolmen pankin ryhmä
Bilateraalilaina	Huhtikuu 2015	115			Ei	5 vuotta	Danske Bank
				NASDAX OMX			Pohjola Pankki & Swedbank
Joukkovelkakirjalaina	Toukokuu 2015	175	2,375 %	Helsinki	Ei	5 vuotta	
Bilateraalilaina	Lokakuu 2014	100			Ei	5 vuotta	Swedbank
Bilateraalilaina	Lokakuu 2014	100			Ei	5 vuotta	Pohjola Pankki
Bilateraalilaina	Joulukuu 2013	150			Ei	4 vuotta	Nordea
Rahoituslimiitti	Joulukuu 2013	100			Ei	5 vuotta	Danske Bank
				NASDAX OMX			
Joukkovelkakirjalaina	Lokakuu 2013	150	3,375 %	Helsinki	Ei	5 vuotta	Danske & SEB
Bilateraalilaina	Kesäkuu 2013	85			On	5 vuotta	Helaba
Rahoituslimiitti	Marraskuu 2012	100			Ei	5 vuotta	Swedbank
				NASDAX OMX			Danske Bank & Pohjola
Joukkovelkakirjalaina	Toukokuu 2012	150	4,125 %	Helsinki	Ei	5 vuotta	

Kaikissa sopimuksissa keskeisimmät kovenantit (omavaraisuusaste ja korkokatekerroin) ovat samat.

**Sponda Oyj:n oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina**

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

## 4. Verot



### Laadintaperiaatteet

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

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

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

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



### Johdon harkinta

Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistö-hankinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, koska yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei johdon näemyksen mukaan vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niistä vastaavia henkilöitä.

Sen ratkaiseminen, merkitäänkö laskennalliset verosaamiset taseeseen, edellyttää harkintaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Laskennallisten verosaamisten arvon alentaminen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuuden verotettava tulo eroaa arvioidusta. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

#### Tuloverot

M€	2016	2015
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	2,4	9,3
Laskennalliset verot	15,6	-107,3
<b>Yhteensä</b>	<b>17,9</b>	<b>-98,1</b>

## Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

M€	2016			2015		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Rahavirran suojaukset	8,3	-1,7	6,7	7,3	-1,5	5,8
Muuntoerot	2,3	-1,1	1,1	-0,2	-0,4	-0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>10,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>8,0</b>	<b>7,2</b>	<b>-1,9</b>	<b>5,3</b>

## Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (20 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

	2016	2015
Voitto ennen veroja	155,5	129,2
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	31,1	25,8
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	-	-
Verokantamuutos	-	-
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	0,1	0,0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	-	-2,0
Laskennalliset verot osakkuuyhtiön osakkeiden myynnistä	-	1,6
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	-	0,0
Sijoituskiinteistöt, rakennejärjestelyn vaikutus	-	-129,2
Liikearvon poiston verovaikutus	0,6	0,6
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-4,2	-0,9
Muut erät	-9,7	6,0
<b>Verokulu tuloslaskelmassa</b>	<b>17,9</b>	<b>-98,1</b>

Vuonna 2006 tehtyyn portfoliokauppaan liittyvän tarpeettoman alakonsernin purkamisen seurauksena ja osakkeiden hankintamenoissa tapahtuvien muutosten vuoksi laskennallisten verojen määrä muuttui merkittävästi. Tilinpäätökseen 2015 kirjattu laskennallisen verovelan pienentyminen oli 129,2 milj. euroa.

## Taseen laskennalliset verovelat ja -saamiset

M€	31.12.2015	Kirjattu tulos- laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike- toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus- kiinteistöt	31.12.2016
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>							
Käypään arvoon arvostukset:							
Rahoitusinstrumentit	7,9			-1,7			6,2
Sijoituskiinteistöt	0,0	6,3					6,3
Muut erät/siirrot	1,5	1,7	0,0	-0,3			2,9
<b>Yhteensä</b>	<b>9,4</b>	<b>8,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15,4</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>							
Käypään arvoon arvostukset:							
Rahoitusinstrumentit	0,0						0,0
Sijoituskiinteistöt	70,8	21,5					92,3
Muut erät/siirrot	0,7	2,1	-0,3		-1,7		0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>71,5</b>	<b>23,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>93,1</b>

M€	31.12.2014	Kirjattu tulos- laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike- toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus- kiinteistöt	31.12.2015
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>							
Käypään arvoon arvostukset:							
Rahoitusinstrumentit	9,5	0,0	0,0	-1,9		0,3	7,9
Sijoituskiinteistöt							0,0
Muut erät/siirrot	15,6	-14,3	0,2	0,0			1,5
<b>Yhteensä</b>	<b>25,1</b>	<b>-14,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>9,4</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>							
Käypään arvoon arvostukset:							
Rahoitusinstrumentit	16,1	1,3	0,0			-17,4	0,0
Sijoituskiinteistöt	177,6	-106,8	0,1				70,8
Muut erät/siirrot	0,8	1,3	-0,1		-1,3		0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>194,5</b>	<b>-104,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,3</b>	<b>-17,4</b>	<b>71,5</b>

31.12.2016 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 2,8 milj.euroa (2015: 4,4 milj.euroa) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 56,0 milj. euroa (2015: 56,3 milj.euroa), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

# 5. Oma pääoma ja tilikauden tulos

Oma pääoma ja tilikauden tulos -osio sisältää oman pääoman liitetiedot kertyneet voittovarot mukaan lukien.

## 5.1. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot



### Laadintaperiaatteet

Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaiikutuksilla oikaisuina omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä.

Jos jokin Sponda-konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaiikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaiikutukset huomioon ottaen.

### Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

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

Sponda Oyj:n hallitus päätti 29.2.2016 ylimääräisen yhtiökokouksen 29.2.2016 antaman valtuutuksen nojalla 220,8 milj. euron (ennen kuluja) merkintäetuoikeusannin toteuttamisesta. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut 56 615 092 osaketta. Tarjottavien osakkeiden merkintähinta oli 3,90 euroa osakkeelta. Annin seurauksena Spondan osakkeiden kokonaismäärä nousi 339 690 554 osakkeeseen, ja osakkeet merkittiin kaupparekisteriin sekä Spondan osakasluetteloon 1.4.2016.

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
31.12.2006	79 307	79,3	159,5	-	238,8
Osakeanti	31 723	31,7	-	209,7	241,4
31.12.2007	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
31.12.2008	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
Osakeanti	166 545	-	-	202,3	202,3
31.12.2009	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
31.12.2010	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
Osakeanti	5 500	-	-	21,7	21,7
31.12.2011	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2012	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2013	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2014	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2015	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2
Osakeanti	56 615	-	-	219,0	219,0
31.12.2016	339 691	111,0	159,5	652,7	923,2

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

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

### Ylikurssirahasto

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

### Muuntoerot

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

### Käyvän arvon rahasto

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

### Uudelleenarvostusrahasto

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

### Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

### Muun oman pääoman rahasto

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

### Venäjän liiketoimintaan liittyvät riskit

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

## 5.2. Kertyneet voittovarot ja osingonjako



### Laadintaperiaatteet

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

### Kertyneet voittovarot

M€	2016	2015
Tilikauden alussa	813,7	645,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva voitto/tappio (-)	137,5	227,2
Eläkevelvoitteet	0,1	0,1
Osingonjako	-94,5	-53,8
Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, maksetut korot	-5,1	-5,1
Osakeperusteiset maksut	0,1	-0,2
Tilikauden lopussa	851,8	813,7

### Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2016 jaetaan 0,08 euroa/osake. Tämän lisäksi hallitus ehdottaa yhtiökokousta valtuuttamaan hallitusta päättämään harkintansa mukaan osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta. Tilikauden 2016 aikana on maksettu 0,12 € osinkoa hallituksen yhtiökokouksessa 21.3.2016 saaman valtuutuksen perusteella. Jako perustuu vuoden 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen.

## 5.3. Osakekohtainen tulos



### Laadintaperiaatteet

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

### Osakekohtainen tulos

M€	2016	2015
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	137,5	227,2
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-6,4	-6,4
Verovaikutus	1,3	1,3
Nettovaikutus	-5,1	-5,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	326,9	283,1
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,41	0,78

Vuosina 2016 ja 2015 ei ollut laimentavia instrumentteja.



## 6. Henkilöstö ja lähipiiri

Henkilöstö ja lähipiiri -osiossa kuvataan Spondan henkilöstön ja johdon palkkio- ja eläkejärjestelmät. Osion lopussa määritellään lähipiiri ja esitetään sitä koskevat liitetiedot.

### 6.1. Palkat ja palkkiot

Sponda konsernissa on vuonna 2016 ollut henkilöstöä keskimäärin 107 (2015 103).

Palkat ja palkkiot		
M€	2016	2015
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,0	0,8
Hallituksen jäsenet	0,4	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	0,9	0,9
Johdon palkat ja palkkiot yhteensä	2,9	2,6
Muut palkat	7,7	6,4
Muut osakeperusteiset etuudet	0,1	0,1
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	-0,1
Maksupohjaiset eläkekulut	2,0	1,6
Muut henkilösivukulut	0,6	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>13,3</b>	<b>10,9</b>

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 547 T€ (2015: 518 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2015 toteuman mukaisesti avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 302 T€ (2015: 440 T€).

### Laadintaperiaatteet

#### Osakeperusteiset maksut

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

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

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

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

#### Avainhenkilöiden kannustinjärjestelmä

Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet, yhteensä kuusi henkilöä (1.1.2017 alkaen 7 henkilöä), kuuluvat avainhenkilöiden kannustinjärjestelmään. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

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

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

Sponda Oyj:n hallitus on 5.2.2015 päättänyt uudesta avainhenkilöiden kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2015 alusta. Järjestelmän ehdot ovat samat kuin aikaisemmassa kannustinjärjestelmässä ja järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2019. Hallitus päättää kullekin ansaintajak-

solle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajakson 1.1.2015–31.12.2017 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2015–2017, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2015–2017 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

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

Kannustinjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka ansaintajakson alussa. Bruttovuosisipalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuosipalkkiota ja sitouttamisjärjestelmää.

Ansaintajakson 2014–2016 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 301 727 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajakson 2015–2017 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 319 175 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajakson 2016–2018 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 376 853 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

### Osakepalkkiojärjestelmät

#### Kannustinjärjestelmä 2012–2014

Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2014–2016	Ansaintajakso 2013–2015	Ansaintajakso 2012–2014
Ei-markkinaperusteiset ehdot	ROCE, CEPS ja kiinteistöjen myynnit	CEPS, ROCE ja kiinteistöjen myynnit	CEPS ja ROCE
Muut ehdot	Kolmen vuoden luovutuskielto	Kolmen vuoden luovutuskielto	Kolmen vuoden luovutuskielto
Myönnettyjen instrumenttien määrä*	115 687	94 793	157 542
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,70	3,64	3,36
Osakehinta jakohetkellä, €*	4,38	3,57	3,62
Myöntämispäivä	5.2.2014	1.2.2013	20.3.2012
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2017	1.1.2016	1.1.2015
Ansaintajakso päättyy	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Toteutus	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina

#### Kannustinjärjestelmä 2015–2017

Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2017–2019	Ansaintajakso 2016–2018	Ansaintajakso 2015–2017
Ei-markkinaperusteiset ehdot		ROCE, CEPS ja kiinteistöjen myynnit	ROCE, CEPS ja kiinteistöjen myynnit
Muut ehdot	Kolmen vuoden luovutuskielto	Kolmen vuoden luovutuskielto	Kolmen vuoden luovutuskielto
Myönnettyjen instrumenttien määrä*	-	-	-
Osakehinta myöntämispäivänä, €	-	3,77	4,08
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	-	-
Myöntämispäivä		4.2.2016	5.2.2015
Osakkeiden jakopäivä		1.1.2019	1.1.2018
Ansaintajakso päättyy		31.12.2018	31.12.2017
Osakkeiden vapautuminen		31.12.2021	31.12.2020
Toteutus			Osakkeina ja käteisvaroina

\* Vuoden 2016 luku perustuu johdon arviointiin. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

## Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:

	2016	2015	2014	2013	2012
Myönnetyt osakepalkkiot tilikauden alussa	361 365	453 700	296 158	264 153	227 836
Kaudella myönnetyt palkkiot*	115 687	94 793	157 542	109 030	187 128
Kaudella palautuneet palkkiot	-	-	-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot	109 030	187 128	-	77 025	150 811
Myönnetyt osakepalkkiot tilikauden lopussa	368 022	361 365	453 700	296 158	264 153

\* Vuoden 2016 luku perustuu johdon arviointiin. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

**Henkilöstön osakeohjelma**

Sponda Oyj:n hallitus päätti 4.11.2016 jatkaa henkilöstön osakeohjelman, joka on ollut voimassa vuoden 2014 alusta. Henkilöstön osakeohjelmassa konsernin työntekijöillä on mahdollisuus käyttää seuraavana vuonna kuluvalta tilikaudelta nykyisen tulospalkkiojärjestelmän perusteella mahdollisesti ansaittavat nettomääräiset tulospalkkiot tulospalkkio-osakkeisiin ja lisäksi saada Spondalta varat lisäosakkeiden ostamiseen. Osakeohjelmaan ilmoittautuneelle työntekijälle ostetaan (i) tulospalkkio-osakkeita hänen ennakkoveroilla vähennetyn tulospalkkion määrällä ja (ii) yksi lisäosake jokaista kahta tulospalkkio-osaketta kohden. Osakeohjelman perusteella ostettuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää kahden vuoden sitouttamisjaksona niiden saamisesta lukien.

Osakeohjelman tarkoituksena on kannustaa yhtiön muodostaman konsernin työntekijöitä ryhtymään yhtiön osakkeenomistajiksi ja palkita heitä konsernin tavoitteiden mukaan toimimisesta. Tarkoituksena on myös yhdistää yhtiön osakkeenomistajien ja konsernin työntekijöiden tavoitteita.

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

Osakeohjelmaa sovellettiin ensimmäistä kertaa keväällä 2014 maksettuihin tulospalkkioihin. Vuonna 2016 osakeohjelmaan osallistui 25 (24) työntekijää ja hankittujen lisäosakkeiden lukumäärä oli 16 953 (12 829) kappaletta. Osakeohjelman perusteella hankittujen lisäosakkeiden käypä arvo oli 130,8 (116) T€ jota jaksotetaan kuluksi kahden vuoden ansaintajaksolle. Vuonna 2016 hankitut osakkeet vapautuvat vuonna 2018.

## 6.2. Eläkejärjestelyt



### Laadintaperiaatteet

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

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jota veloitus koskee. Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä merkitään taseeseen velaksi veloitteen raportointikauden päättymispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuuspohjaisen veloitteen määrä perustuu riippumattomien vakuutusmatemaatikkojen vuosittaisiin laskelmiin, joissa käytetään ennakoitua etuusoikeusyksiköön perustuvaa menetelmää (projected unit credit method).

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

### Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta ja eläke mää-  
räytyy työeläkelain mukaisesti.

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

Toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu  
maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa  
vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää  
63 vuotta. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt  
voi nostaa 63 ikävuodesta alkaen tai työeläkettä täydentävänä  
lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksetaan 15 prosenttia kunkin  
johtoryhmän jäsenen kiinteästä vuosipalkasta. Toimitusjohtajan  
ja muun johtoryhmän vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen  
maksut olivat 195 T€ vuonna 2016 (2015: 93 T€).

### Henkilöstön eläkejärjestelyt

Sponda Oyj:lle on historiassa siirtynyt eläkevastuita eri yritysjär-  
jestelyjen myötä jolla korvataan alhaisempi eläkeikä. Vakuutuksilla  
kompensoidaan aikaistettua eläkkeelle siirtymistä. Vastuissa eläk-  
keelle siirtymisen ikä on 60 vuodesta 63 vuoteen.

M€	2016	2015
Etuuspohjainen velvoite	2,9	4,0
Varojen käypä arvo	2,4	3,3
<b>Etuuspohjainen nettovelka taseessa 31.12.</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>

## 6.3. Lähipiiritiedot

Sponda-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-,  
osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen ja  
johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheen-  
jäsenensä. Omistajien ja johtoon kuuluvien avainhenkilöiden vai-  
kutussuhteissa olevien yhteisöjen kuulumista lähipiiriin tarkastellaan  
tapauskohtaisesti tosiasialliset olosuhteet huomioiden.

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2016 tai 31.12.2015.

Hallituksen jäsenet omistivat 178 820 osaketta ja johtoryhmä  
1 003 302 osaketta vuoden 2016 lopussa (2015: 153 059 ja  
910 134 osaketta). Hallituksen ja johtoryhmän omistamien  
osakkeiden määrään sisältyy heidän lähipiiriinsä kuuluvien tahojen  
omistus. Hallituksen ja johtoryhmän yhteensä omistamien osakkei-  
den osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,36 %.

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2017  
varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja  
kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta  
hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2016 Sponda Oyj:n  
hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 84,8  
T€ (2015: 79,4 T€), varapuheenjohtajan 53,6 T€ (2015: 50,6 T€) ja  
muiden hallituksen jäsenten yhteensä 263,4 T€ (2015: 208,2 T€).

Hallinnointikoodi Corporate Governance 2016 mukainen sel-  
vitys yhtiön hallituksen ja johdon palkitsemisesta löytyy Spondan  
internet-sivuilta sijoittajat.sponda.fi

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 8.

### Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

M€	2016	2015
Kari Inkinen, toimitusjohtaja	0,5	0,5
Hallitus		
Kaj-Gustaf Berg	0,1	0,1
Christian Elfving	0,0	0,0
Outi Henriksson <sup>1)</sup>	0,0	-
Paul Hartwall	0,0	0,0
Juha Laaksonen <sup>2)</sup>	0,0	0,0
Leena Laitinen	0,0	0,0
Juha Metsälä <sup>1)</sup>	0,0	-
Arja Talma	0,1	0,1
Raimo Valo	0,0	0,0
Hallitus yhteensä	0,4	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

<sup>1)</sup> 23.3.2016 alkaen

<sup>2)</sup> 21.3.2016 saakka

### Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat

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

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

## 7. Muut liitetiedot

Muihin liitetietoihin on koottu ne asiat, jotka eivät muodosta konsernin näkökulmasta omaa laajempaa kokonaisuutta. Muihin liitetietoihin sisältyy sekä tuloslaskelman ja taseen erien liitetietoja, että niiden ulkopuolisia liitetietoja kuten vastuut.

### 7.1. Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastajien palkkiot		
M€	2016	2015
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,2	0,1
Muut palvelut	0,3	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>

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

## 7.2. Vuokrasopimukset

### 7.2.1 Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana



#### Laadintaperiaatteet

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

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

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

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingisopimuksiksi on määritelty kaksi kahteen kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista. Rahoitusleasingituotot ja -saamiset on esitetty tuloksessa ja taseessa omilla riveillään.

## 7.2.2 Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana



### Laadintaperiaatteet

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

Vuokratulua syntyy konsernissa suurimmaksi osaksi tontinvuokrista ja ne sisältyvät nettotuottoon. Lisäksi hallinnon kulut sisältävät autojen ja toimiston koneiden ja laitteiden vuokratulua.

## 7.3. Sijoitukset kiinteistörahastoihin



### Laadintaperiaatteet

Sponda omistaa kiinteistörahastojen kautta osuuksia liike- ja toimistokiinteistöissä. Sijoitukset kiinteistörahastoihin sisältävät nämä omistukset. Sijoitukset kiinteistörahastoihin arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelman riville "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

	2016		2015	
	Sijoitus, M€	Omistus-osuus	Sijoitus, M€	Omistus-osuus
First Top LuxCo S.à.r.l	0,0	20,0 %	2,0	20,0 %
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
Russia Invest B.V.	22,4	27,2 %	19,4	27,2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>22,4</b>		<b>21,4</b>	

First Top LuxCo S.à.r.l on Luxemburgiin rekisteröity kiinteistörahasto, joka sijoittaa pääasiassa toimisto- ja liiketiloihin keskusuurissa suomalaisissa kaupungeissa. Sijoituksen arvo on kirjattu alas tilikauden 2016 aikana.

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

Russia Invest B.V. omistaa 55 % osuuden Pietarissa sijaitsevasta Okhta Mall -kauppakeskuksesta, joka avattiin 2016.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkiatasolle 3, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot).

## 7.4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja aineettomat hyödykkeet



### Laadintaperiaatteet

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

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

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

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

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot määritetään vertaamalla myyntituloa kirjanpitoarvoon, ja ne merkitään tuloslaskelman erään Liiketoiminnan muut tuotot tai -kulut

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

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät hankintamenoon kirjattavat ja 3–5 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmistot.

## Johdon harkinta

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkun omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Konsernin poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä vuonna 2016 olivat 0,2 milj. euroa (2015 0,2 milj. euroa).

Konsernin poistot muista aineettomista hyödykkeistä vuonna 2016 olivat 0,8 milj. euroa (2015 0,7 milj. euroa).

## 7.5. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

### Laadintaperiaatteet

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 17 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt		
M€	2016	2015
Vaihto-omaisuuskiinteistöt l.l.	7,7	7,8
Myyntit ja muut muutokset	-0,5	-0,1
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.</b>	<b>7,2</b>	<b>7,7</b>
Vaihto-omaisuuden myyntituotot	28,8	2,8
Myyntiin liittyvien maankäyttömaksujen varaus	-13,4	-
Tuloutettava määrä	15,4	2,8
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</b>	<b>14,6</b>	<b>2,8</b>

## 7.6. Lyhytaikaiset korottomat saamiset ja velat

Spondan lyhytaikaisista saamisista ja veloista huomattava osuus liittyy arvonalentamiseen. Konsernissa katetaan vuoden lopussa vastikkeilla keskinäisen kiinteistöyhtiöiden poistot. Tästä johtuen kiinteistöyhtiöille kirjautuu joulukuussa huomattavat ALV-velat kun taas emoyhtiössä on vastaava ALV-saaminen.

### 7.6.1 Myyntisaamiset ja muut saamiset

#### Laadintaperiaatteet

Myyntisaamiset ovat saamia, jotka syntyvät toimisto-, liike- tai logistiikkatilojen vuokraamisesta asiakkaille. Jos saamisista odotetaan saatavan maksu vuoden kuluessa, ne luokitellaan lyhytaikaisiksi varoiksi. Muussa tapauksessa ne esitetään pitkäaikaisina varoina. Muut saamiset sisältävät mm. alv-saamiset, ennakkomaksut ja jaksotuksiin liittyvät siirtosaamiset.

Myyntisaamiset kirjataan alun perin käypään arvoon ja niistä kirjataan erilliselle vähennystilille arvonalentuminen, kun saatava on ollut erääntynyt yli 3 kuukautta tai on objektiivista näyttöä siitä, ettei saamisen koko määrää saada perityksi. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina. Kun varmistuu, ettei myyntisaamista saada perityksi, se kirjataan pois taseesta myyntisaamisten vähennystilillä vastaan. Jos aiemmin pois kirjatusta saamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tuloslaskelmaan vähentämään liiketoiminnan muita kuluja.

#### Lyhytaikaiset korottomat saamiset

M€	2016	2015
<b>Lyhytaikaiset korottomat saamiset</b>		
Myyntisaamiset	2,9	1,4
Muut saamiset	16,1	1,1
ALV-saamiset	20,8	34,3
Ennakkomaksut	0,2	0,2
Muut siirtosaamiset	4,3	3,0
<b>Yhteensä</b>	<b>44,2</b>	<b>39,9</b>

Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

Myyntisaamisista erilliselle vähennystilille on kirjattu arvonalentuminen 0,8 milj. euroa.

## 7.6.2 Ostovelat ja muut velat



### Laadintaperiaatteet

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

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

Lyhytaikaiset korottomat velat		
M€	2016	2015
<b>Lyhytaikaiset korottomat velat</b>		
Saadut ennakot	11,0	8,7
Ostovelat	6,1	3,0
Korkovelat	11,1	11,2
Muut lyhytaikaiset velat	12,5	2,5
ALV-velat	23,6	31,6
Siirtovelat	15,4	19,4
<b>Yhteensä</b>	<b>79,7</b>	<b>76,4</b>
<b>Siirtovelat</b>		
Koroista ja rahoituseristä	0,2	0,3
Henkilöstökuluista	4,7	3,4
Veroista	0,2	0,2
Investoinneista	4,0	10,0
Muista	6,4	5,5
<b>Yhteensä</b>	<b>15,4</b>	<b>19,4</b>

## 7.7. Varaukset



### Laadintaperiaatteet

Varaukset sisältävät kiinteistön myynnin yhteydessä syntyneet velvoitteet.

Lisäksi varauksia voidaan joutua kirjaamaan kiinteistöjen purkamiskuluista sekä sellaisten kiinteistöjen puhdistuskuluista, joiden maaperän tiedetään tai epäillään olevan pilaantunut alueella aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varauksina kirjataan myös keskeneräisistä riita-asioista johtuvat velvoitteet, joissa maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä.

## 7.8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

### Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita

M€	Konserni 2016	Konserni 2015
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	178,0	125,8
Annetut kiinnitykset	288,1	288,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	46,4	44,6
Annetut takaukset	-	-
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>334,5</b>	<b>332,7</b>

### Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut

M€	Konserni 2016	Konserni 2015	Emo- yhtiö 2016	Emo- yhtiö 2015
Vuokravastuut	49,4	53,9	-	-
Annetut kiinnitykset	14,4	23,1	-	-
Annetut takaukset	4,4	3,1	4,4	3,1
<b>Yhteensä</b>	<b>68,2</b>	<b>80,1</b>	<b>4,4</b>	<b>3,1</b>



## Muut vuokrasopimukset

M€	Konserni 2016	Konserni 2015	Emo- yhtiö 2016	Emo- yhtiö 2015
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,3	0,4	0,3	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,3	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

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

## Muut vastuut

### Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonnisäverövähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 52,5 milj. euroa (2015: 49,8 milj. euroa).

### 95 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan ("hybridilaina") korot

Marraskuussa 2012 Sponda laski liikkeeseen 95 milj. euron hybridilainan. Hybridilainan pääoma oli tilinpäätöshetkellä 95 milj. euroa (2015: 95 milj. euroa) ja maksamatonta kertynyttä korkoa oli 0,5 milj. euroa (2015: 0,5 milj. euroa).

Hybridilainalle kertyi korkoa yhteensä 6,4 milj. euroa vuodelta 2016 (2015: 6,4 milj. euroa). Hybridilainan kertyneet korot kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Vuonna 2016 hybridilainaille maksettiin 6,4 milj. euroa korkoa (2015: 6,4 milj. euroa).

### Sijoitussitoumukset

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2016 jäljellä 3,6 milj. euroa (2015: 6,6 milj. euroa).

## 7.9. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

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

## 8. Konsernin rakenne

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

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

Määräysvallattomilla omistajilla ei ollut olennaisia osuuksia konsernista 31.12.2016 ja 31.12.2015

Luettelo konsernin ja emoyhtiön omistamista osakkeista ja osuuksista 31.12.2016

### Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
<b>Kiinteistöyhtiöt</b>			
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00
Arif Holding Oy	Kempele	100,00	100,00
Arkadiankatu 4–6	Helsinki	100,00	100,00
Atomitie I	Helsinki	100,00	100,00
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00
Bulevardi I	Helsinki	100,00	100,00
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00	100,00
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00
Espoon Esikunnankatu 1	Espoo	100,00	100,00
Espoon Komentajankatu 5	Espoo	100,00	100,00
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00	100,00
Espoon Upseerinkatu 1–3	Espoo	100,00	100,00
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00
Estradi	Helsinki	100,00	100,00
Estradi 2	Helsinki	100,00	100,00
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00
Hannuksentie I	Espoo	100,00	100,00
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Heimola	Helsinki	59,57	59,57
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Forum	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Harkkorautantie 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63	
Helsingin Ilmalanrinne I	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	100,00	100,00

		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Helsingin Lautatarhankatu 2	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Nujamiestentie	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78	
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Tulppatie I	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Vuorikatu 14	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00	100,00
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,00	100,00
Hermian Pulssi	Tampere	100,00	100,00
Hiukkavaaran Kasarmit Koy	Oulu	100,00	100,00
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00	100,00
Hämeenlinnan Hallituskatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00
Hämeentie 103	Helsinki	100,00	100,00
Höyläämöntie 5	Helsinki	100,00	100,00
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00
Isontammentie 4	Vantaa	100,00	100,00
Iso-Roobertinkatu 21–25	Helsinki	100,00	100,00
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT > KONSERNIN RAKENNE

		Konsernin omistus- osuus-%	Emo- yhtiön omistus- osuus-%
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	100,00
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	100,00
Keimolan Radioasema Koy	Vantaa	100,00	100,00
Kenkätie 16 Koy	Pirkkala	100,00	100,00
Keravan Kultasepäntie 8 Koy	Kerava	100,00	100,00
Keravan Postlarinkatu 3-5 Koy	Kerava	100,00	100,00
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00
Lappeenrannan Leiri Koy	Lappeenranta	100,00	100,00
Liikekeskus Zeppelin Oy	Kempele	85,66	
Läkkitori	Espoo	100,00	100,00
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64
Malmin Postitalo Koy	Helsinki	100,00	100,00
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00
Miestentie	Espoo	100,00	100,00
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	100,00
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	100,00
Mikonlinna	Helsinki	100,00	100,00
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00
Nimismiehenniitty	Espoo	67,00	
Oulun Alasintie 3-7	Oulu	100,00	100,00
Oulun Alasintie 8 Koy	Oulu	100,00	100,00
Oulun Korjaamotie 2	Oulu	100,00	100,00
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00	100,00
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00	100,00
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00	100,00
PaulonTalo	Helsinki	100,00	100,00
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79	
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00
Pojjupuisto	Espoo	100,00	100,00
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00	100,00
Pronssitie 1	Helsinki	100,00	100,00
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00

		Konsernin omistus- osuus-%	Emo- yhtiön omistus- osuus-%
Ratinalinna	Tampere	100,00	100,00
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00
Ruoholahden Ankkuri	Helsinki	100,00	100,00
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00	100,00
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00
Scifin Beta	Espoo	100,00	100,00
Scifin Gamma	Espoo	100,00	100,00
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00	100,00
Säästötammela	Tampere	100,00	100,00
Tallbergintalo	Helsinki	100,00	100,00
Tamforest Oy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Hämeenkatu 13 Koy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Hämeenkatu 18 Koy	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00	100,00
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00	100,00
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00	100,00
Tiistinhovi	Espoo	100,00	100,00
Tulli Koy	Tampere	100,00	100,00
Turunlinnanatie 12	Helsinki	100,00	100,00
Tuusulan Teollisuuskuja 6	Tuusula	100,00	100,00
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	100,00
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00
Upseerinkadun Pysäköintitalo	Espoo	100,00	100,00
Vaajakosken Tikkutehtaantie 1	Vaajakoski	100,00	100,00
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Jokiniementie Koy	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Koivupuistontie 26	Vantaa	89,07	
Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18	
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00	100,00
Vilhonkatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Vuosaaren LC Koy	Helsinki	100,00	100,00
Vuosaaren PC Koy	Helsinki	100,00	100,00
Värtönparkki 1	Oulu	100,00	100,00
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,83	
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47	
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00	100,00
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44	
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	100,00	100,00
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00	100,00
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87	
Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00

		Konsernin omistus- osuus-%	Emo- yhtiön omistus- osuus-%
Porkkalankadun alitus Koy	Helsinki	62,64	
Ruoholahden Yhteissuoja Koy	Helsinki	100,00	100,00
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00

#### Osakeyhtiöt

Ab Forum Capita Oy	Helsinki	100,00	100,00
Hexagon Oy	Helsinki	100,00	
MOW Mothership OfWork Oy	Helsinki	100,00	100,00
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Spoki Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda AM Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Osaomisteiset Oy	Helsinki	100,00	100,00
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00	
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00

#### Yhteisyritykset

Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	49,29
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,17	18,23
Kluuvin Pysäköinti Koy	Helsinki	25,35	
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	18,84	18,84
Simonseutu	Vantaa	46,67	
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67	

#### Rahastoyhtiöt

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

#### Ulkomaiset tytäryritykset

OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00	
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00	
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00	
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,00	
Makentrax Limited	Kypros	100,00	

#### Konsernirakenteen muutokset vuonna 2016

##### Myydyt yhtiöt

Espoon Pyyntitie I
Helsingin Energiakatu 4
Helsingin Kalatori
OOO Adastra
OOO Slavjanka Closed Joint-Stock Company
Oulun Ritaharjuntie I Koy
Turun Yliopistonkatu 14

##### Puretut yhtiöt

Rowina Holding Limited
------------------------

##### Jakautunut yhtiö

Helsingin Sörnäistenkatu 2
----------------------------

##### Jakautumisessa syntyneet yhtiöt

Helsingin Lautatarhankatu 2
Helsingin Sörnäistenkatu 2

##### Ostetut yhtiöt

Ab Mercator Oy
Ab Forum Capita Oy

##### Nimenmuutokset / Sulautumiset

Spoki I–64 Oy:iden (64 kpl) nimet on muutettu vastaamaan niihin sulautuneiden kiinteistöosakeyhtiöiden nimiä  
Koy Helsingin Forum (aiemmin Ab Mercator Oy)

## Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	232,9	129,5
Myyntituotot vaihto-omaisuus		1,0	-
Hallinnointipalkkiot		0,0	0,0
		233,9	129,5
Hankinnan ja valmistuksen kulut			
Vuokraustoiminnan kulut		-82,4	-44,8
Varaston muutos		-0,1	-
		-82,5	-44,8
<b>Nettotuotot</b>		<b>151,4</b>	<b>84,8</b>
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-1,5	-1,8
Hallinnon kulut	2, 3, 6	-19,8	-8,5
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,1	0,9
Myyntivoitot/-tappiot sijoituskiinteistöistä		1,1	118,2
Liiketoiminnan muut kulut	5	-0,4	-0,5
<b>Liikevoitto</b>		<b>130,9</b>	<b>193,1</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	16	-133,5	78,3
<b>Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja</b>		<b>-2,6</b>	<b>271,4</b>
Tilinpäätössiirrot	7	2,3	-10,9
<b>Voitto / tappio ennen veroja</b>		<b>-0,3</b>	<b>260,4</b>
Tuloverot	8	0,0	-3,4
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>		<b>-0,3</b>	<b>257,0</b>

## Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>Vastaavaa</b>			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	66,9	45,4
Aineelliset hyödykkeet	10		
Koneet ja kalusto		0,1	0,1
Ennakkomaksut		0,0	0,1
		0,1	0,2
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	2 196,0	1 828,3
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 034,4	850,5
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		4,8	4,8
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		15,1	15,1
Muut saamiset		0,2	-
Muut sijoitukset		61,2	39,4
		3 311,6	2 738,1
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>3 378,7</b>	<b>2 783,7</b>
Vaihtuvat vastaavat			
Muu vaihto-omaisuus		5,2	-
Lyhytaikaiset saamiset	12	28,7	34,1
Pitkäaikaiset saamiset		6,2	-
Rahat ja pankkisaamiset		1,5	206,8
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>41,6</b>	<b>240,9</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>3 420,3</b>	<b>3 024,6</b>
<b>Vastattavaa</b>			
Oma pääoma			
Osakepääoma	13	111,0	111,0
Muut rahastot			
Käyvän arvon rahasto		-22,6	-
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		666,7	445,9
Edellisten tilikausien voitto		405,4	245,2
Tilikauden voitto / tappio		-0,3	257,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 319,3</b>	<b>1 218,3</b>
Varaukset	14	2,4	2,4
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma		1 279,9	1 150,1
Lyhytaikainen vieras pääoma	15	818,7	653,8
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>2 098,6</b>	<b>1 803,9</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>3 420,3</b>	<b>3 024,6</b>

## Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		-0,3	257,0
Oikaisut	1)	144,5	-173,4
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	36,6	14,9
Varaukset		-	-0,4
Saadut korot		30,2	22,2
Maksetut korot		-51,8	-52,0
Muut rahoituserät		-19,3	-7,7
Maksetut/saadut verot		-5,2	-
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>134,6</b>	<b>60,5</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-431,9	-2,7
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-35,8	-9,7
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		9,7	260,4
Myönnetyt lainat		-216,7	-126,0
Lainasaamisten takaisinmaksut		7,4	145,6
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-667,4</b>	<b>267,6</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Osakeannista saadut maksut		220,8	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot		560,0	320,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-408,2	-344,6
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		49,5	-50,5
Maksetut osingot		-94,5	-53,8
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>327,6</b>	<b>-128,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat tilikauden alussa		206,8	7,6
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>1,5</b>	<b>206,8</b>

Rahavirtalaskelman liitetiedot, €		1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
-----------------------------------	--	-----------------	-----------------

## 1) Oikaisut

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

Liiketoiminnan muut kulut		1,2	2,2
Liiketoiminnan muut tuotot		-2,4	-120,4
Poistot		14,4	9,4
Osinkotuotot		-	-237,3
Rahoitustuotot ja -kulut		131,8	155,8
Kurssitappiot realisoitumattomat		1,7	3,2
Konserniavustus		-2,3	10,9
Varaukset		-	-0,7
Verot		0,0	3,4
<b>Oikaisut yhteensä</b>		<b>144,5</b>	<b>-173,4</b>

## 2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely

Lyhytaikaiset liikesaamiset			
lisäys (-), vähennys (+)		3,2	-20,4
Korottomat lyhytaikaiset velat			
lisäys (+), vähennys (-)		33,4	35,2
<b>Nettokäyttöpääoman muutos</b>		<b>36,6</b>	<b>14,9</b>

# Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

## Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

## Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

### Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjausmenot on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin. Korjausmenot ja vuokralaisremontit aktivoidaan vuokrasopimuksen kestoajalle silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta aktivointi tehdään ajanjaksoon, joka on määritelty vuokrasopimuksessa ensimmäiseksi mahdolliseksi päättymisajankohdaksi. Vuokralaisremonttien poisto aika on enintään 10 vuotta.

### Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä suunnitelman mukaiset poistot

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

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

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat.

### Sijoitukset

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

### Vaihto-omaisuus

Vaihtuviin vastaaviin vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen ja muiden yhtiöiden osakkeet, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiin. Vaihto-omaisuuteen kuuluvilla Sponda Oyj:n omilla kiinteistötytäryhtiöille annetut yhtiölainat on kirjattu pitkäaikaisiin saamisiin.

### Tutkimus- ja kehitysmenot

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

### Rahoitusvarat, -velat ja johdannaissopimukset

Kirjanpitolausunto on 13. joulukuuta 2016 julkaissut lausunnon I 963/2016 koskien johdannaisten kirjanpitokäsittelyä. Lausunnon myötä Sponda Oyj:ssä on siirrytty kirjaamaan johdannaiset IAS 39 (IFRS 9) mukaisesti käypään arvoon. Muutosten vaikutus tilikauden 2016 alkusaldojen osalta on kirjattu suoraan omaan pääomaan. Emoyhtiön rahoituksen laadintaperiaatteet vastaavat konsernin tilinpäätöksen liitetiedossa 3 esitettyjä laadintaperiaatteita. Emoyhtiön liitetiedoissa on esitetty ne taulukot, jotka eroavat luvuiltaan konsernin liitetiedoista.

### Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden verot ja oikaisut aikaisempien tilikausien veroihin. Tilikauden verot perustuvat tuloksen ja verosäännösten perusteella laskettuihin veroihin.

Emoyhtiön taseeseen sisältyvä laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioitun todennäköisen saamisen suuruisena.

### Valuuttamääräiset erät

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

### Muut periaatteet

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

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi.

Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingosopimuksia.





## 4. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2016	2015
Konkurssipesän jako-osuus	0,0	0,0
Muut tuotot	0,1	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,9</b>

## 5. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2016	2015
Muut kulut	0,0	0,0
Luottotappiot	0,2	0,5
Epävarmat saamiset	0,2	-0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>

## 6. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2016	2015
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,2	0,1
Muut palvelut	0,3	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>

## 7. Tilinpäätössiirrot

M€	2016	2015
Konserniavustukset, saadut	2,3	0,0
Konserniavustukset, maksetut	-	-10,9
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3</b>	<b>-10,9</b>

## 8. Tuloverot

M€	2016	2015
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-	-3,4
Tuloverot edellisiltä vuosilta	0,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,4</b>

## 9. Aineettomat hyödykkeet

2016, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Kesken-eräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	106,3	11,4	117,6
Lisäykset	32,0	18,3	50,3
Siirrot	-0,1	-14,4	-14,5
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>138,1</b>	<b>15,3</b>	<b>153,5</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-72,2	-	-72,2
Tilikauden poisto	-14,3	-	-14,3
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-86,5</b>	<b>-</b>	<b>-86,5</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>51,6</b>	<b>15,3</b>	<b>66,9</b>

2015, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Kesken-eräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	91,8	15,9	107,7
Lisäykset	15,7	17,3	32,9
Siirrot	-1,2	-21,8	-23,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>106,3</b>	<b>11,4</b>	<b>117,6</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-62,8	-	-62,8
Tilikauden poisto	-9,4	-	-9,4
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-72,2</b>	<b>-</b>	<b>-72,2</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>34,1</b>	<b>11,4</b>	<b>45,4</b>

## 10. Aineelliset hyödykkeet

2016, M€	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,5	0,1	1,6
Lisäykset	0,0	0,1	0,1
Vähennykset	-	-0,1	-0,1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1,4	-	-1,4
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poisto	0,0	-	0,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-1,5</b>	<b>-</b>	<b>-1,5</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
2015, M€	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,5	0,3	1,8
Lisäykset	0,0	0,5	0,5
Vähennykset	-	-0,7	-0,7
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>	<b>1,6</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1,4	-	-1,4
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-
Tilikauden poisto	0,0	-	0,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-1,4</b>	<b>-</b>	<b>-1,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

## 11. Sijoitukset

2016, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus- yhteys- yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö- rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 828,3	850,5	4,8	15,1	39,4	2 738,1
Lisäykset	431,9	213,1	-	0,0	43,3	688,3
Vähennykset	-64,2	-29,2	-	-	-21,4	-114,7
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 196,0</b>	<b>1 034,4</b>	<b>4,8</b>	<b>15,1</b>	<b>61,3</b>	<b>3 311,6</b>

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus- yhteys- yrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno l.l.	9,6	23,5	6,3	0,1	-	39,4
Lisäykset	-	37,5	3,0	-	2,8	43,3
Vähennykset	-0,3	-18,5	-	-	-2,6	-21,4
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>9,2</b>	<b>42,5</b>	<b>9,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>61,3</b>

2015, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus- yhteys- yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö- rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 872,6	750,0	99,3	12,9	44,9	2 779,7
Lisäykset	0,4	317,3	-	2,2	42,4	362,4
Vähennykset	-44,8	-216,8	-94,5	-	-47,9	-404,1
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 828,3</b>	<b>850,5</b>	<b>4,8</b>	<b>15,1</b>	<b>39,4</b>	<b>2 738,1</b>

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus- yhteys- yrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno l.l.	10,0	29,0	5,8	0,1	-	44,9
Lisäykset	0,0	41,9	0,5	-	-	42,4
Vähennykset	-0,5	-47,5	-	-	-	-47,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>9,6</b>	<b>23,5</b>	<b>6,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>39,4</b>

## 12. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2016	2015
Myyntisaamiset	2,3	1,0
Muut saamiset	21,3	23,5
Lyhytaikaiset lainasaamiset		
Lyhytaikaiset lainasaamiset, sisäiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset, sisäiset	1,2	3,8
Muut siirtosaamiset	3,8	5,8
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>5,0</b>	<b>9,6</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>28,7</b>	<b>34,1</b>
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	0,0	3,4
Muut	5,0	6,2
<b>Yhteensä</b>	<b>5,0</b>	<b>9,6</b>

## 13. Oma pääoma

M€	2016	2015
Osakepääoma l.l.	111,0	111,0
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>111,0</b>	<b>111,0</b>
Käyvän arvon rahasto l.l.	-	-
Oikaisu alkusaldoihin <sup>1)</sup>	-29,2	-
Tilikauden muutos	6,7	-
<b>Käyvän arvon rahasto 31.12.</b>	<b>-22,6</b>	<b>-</b>
Ylikurssirahasto l.l.	159,1	159,1
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>159,1</b>	<b>159,1</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto l.l.	445,9	445,9
Tilikauden muutos	220,8	-
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>666,7</b>	<b>445,9</b>
Edellisten tilikausien voitto l.l.	502,2	299,0
Oikaisu alkusaldoihin <sup>1)</sup>	-2,3	-
Osingonjako	-94,5	-53,8
<b>Edellisten tilikausien voitto 31.12.</b>	<b>405,4</b>	<b>245,2</b>
Tilikauden voitto / tappio	-0,3	257,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 319,3</b>	<b>1 218,3</b>

<sup>1)</sup> Kirjanpitolautakunnan lausunnon (1963/2016) mukaisten kirjausten vaikutus alkusaldoihin, kts. liitetieto 16

## Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€

	2016	2015
Voitto edellisiltä tilikausilta	405,4	245,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	666,7	445,9
Tilikauden voitto / tappio	-0,3	257,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 071,7</b>	<b>948,1</b>

## 14. Varaukset

M€	2016	2015
Muut varaukset l.l.	2,4	1,1
Lisäykset	-	2,4
Vähennykset	-	-1,1
<b>Muut varaukset 31.12.</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>

Varaus liittyy myydyin kohteen, Vuosaaren Logistiikkakeskus Oy, ostajalle myönnettyyn vuokravastuuseen.

## 15. Lyhytaikainen vieras pääoma

M€	2016	2015
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	643,6	544,7
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	1,4	0,7
Ostovelat		
Ostovelat, sisäiset	48,1	25,2
Muut ostovelat	1,7	1,1
<b>Ostovelat yhteensä</b>	<b>49,8</b>	<b>26,2</b>
Siirtovelat		
Siirtovelat, sisäiset	10,1	0,1
Muut siirtovelat	18,8	20,1
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>28,9</b>	<b>20,1</b>
Muut lyhytaikaiset velat, sisäiset	88,8	57,4
Muut lyhytaikaiset velat	6,2	4,5
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</b>	<b>175,1</b>	<b>109,0</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>818,7</b>	<b>653,8</b>
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	11,3	11,5
Henkilöstökulut	5,4	4,0
Muut	12,3	4,6
<b>Yhteensä</b>	<b>28,9</b>	<b>20,1</b>

## 16. Rahoitus

Kirjanpitolautakunta on 13. joulukuuta 2016 julkaissut lausunnon 1963/2016 koskien johdannaisten kirjanpitokäsittelyä. Lausunnon myötä Sponda Oy:ssä on siirrytty kirjaamaan johdannaiset IAS 39 (IFRS 9) mukaisesti käypään arvoon. Muutosten vaikutus tilikauden 2016 alkusaldojen osalta on kirjattu suoraan omaan pääomaan eikä vertailutietoja ilmoiteta vuoden 2016 tilinpäätöksessä (kts. liitetieto 13). Emo-yhtiön rahoituksen laadintaperiaatteet vastaavat konsernin tilinpäätöksen liitetiedoissa 3 esitettyjä laadintaperiaatteita. Emo-yhtiön liitetiedoissa on esitetty ne taulukot, jotka eroavat luvuiltaan konsernin liitetiedoista.

Rahoitustuotot ja -kulut	
M€	2016
<b>Rahoitustuotot</b>	
Korkotuotot	
Lainat ja muut saamiset	0,7
Muut rahoitustuotot	0,1
Korkotuotot valuuttajohdannaisista	0,4
Kursivoitot	
Kurssivoitot, realisoituneet	0,0
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,2
Käyvän arvon muutos	
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	1,7
Konsernin sisäiset rahoitustuotot	29,6
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>32,7</b>
<b>Rahoituskulut</b>	
Korkokulut	
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-51,5
Korkokulut valuuttajohdannaisista	-0,4
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-7,5
Kurssitappiot	
Kurssitappiot, realisoituneet	0,0
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,1
Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot	-1,7
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehon osuus	0,0
Käyvän arvon muutos	
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,6
Konsernin sisäiset rahoitusvastikekulut	-104,1
Konsernin sisäiset korkokulut	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-166,2</b>
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*	
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-166,2</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-133,5</b>

### Rahavarat

Rahavarojen kirjanpitoarvo koostuu kokonaisuudessaan Euro-määräisistä eristä

### Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriski

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat sopimuksiin perustuen olivat

31.12.2016, M€	2017	2018	2019	2020	2021	>5 vuoden jälkeen
Joukkovelkakirjalainat	165	159	4	179	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	174	75	222	134	576	102
Yritystodistukset	248	-	-	-	-	-
Korkojohdannaiset						
- suojauslaskennassa olevat, netto	13	12	6	0	-	-
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	0	-	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto	0	-	-	-	-	-
Ostovelat ja muut rahoitusvelat	3					
Korkovelat	11	-	-	-	-	-
Konsernin sisäiset lainat	0	0	0	0	0	6
<b>Yhteensä</b>	<b>616</b>	<b>246</b>	<b>233</b>	<b>314</b>	<b>576</b>	<b>108</b>

### Pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2016
Korollinen vieras pääoma	1 794
Rahavarat ja korolliset saamiset	2
Korollinen nettovelka	1 793
Oma pääoma yhteensä	1 319
Taseen loppusumma	3 420
Omavaraisuusaste	38 %

## Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin									
2016 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Taseerien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3 Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>									
Pitkäaikaiset saamiset		0,0			0,0	0,0			0,0
Johdannaissopimukset	0,2				0,2	0,2		0,2	0,2
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>									
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0		0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut rahoitusvarat		4,4			4,4	4,4			
Rahavarat		1,5			1,5	1,5			
Konsernin sisäiset rahoitusvarat	1 034,4				1 034,4	1 034,4			
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>1 034,6</b>	<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 040,6</b>	<b>1 040,6</b>			
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>									
Korolliset velat			1 340,7		1 340,7	1 363,2		1 363,2	1 363,2
Johdannaissopimukset	0,1			27,6	27,7	27,7		27,7	27,7
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>									
Korolliset velat			548,6		548,6	581,2		581,2	581,2
Johdannaissopimukset				0,6					
Korkovelat			11,3		11,3	11,3			
Ostovelat ja muut rahoitusvelat			3,1		3,1	3,1			
Konsernin sisäiset rahoitusvelat			5,5		5,5	5,5			
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1 909,2</b>	<b>28,2</b>	<b>1 936,9</b>	<b>1 991,9</b>			

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

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 0,2 milj. euroa ja rahoitusvelkoihin 28,3 milj. euroa.

Korollinen vieras pääoma			Johdannaissopimukset		
Pitkäaikaiset velat, M€	2016 Tase-arvot	2016 Käyvät arvot	M€	Käyvät arvot 2016	Nimellisarvot 2016
Joukkovelkakirjalainat	324,0	336,4	<b>Korkojohdannaiset</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 016,7	1 026,8	Koronvaihtosopimukset		
Konsernin sisäiset lainat	-	-	Suojauslaskennassa olevat		
<b>Yhteensä</b>	<b>1 340,7</b>	<b>1 363,2</b>	Ei suojauslaskennassa olevat		
			Ostetut korkokatto-optiot		
			Suojauslaskennassa olevat		
			Ei suojauslaskennassa olevat		
			<b>Valuuttajohdannaiset</b>		
			Valuuttaoptiot		
			Ostetut valuuttaoptiot		
			Asetetut valuuttaoptiot		
			Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Pitkääikaisten velkojen erääntyminen						
Pitkääikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2016, M€	2017	2018	2019	2020	2021	>5 vuoden jälkeen
Joukkovelkakirjalainat	150,0	150,0	-	175,0	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	150,9	81,1	200,0	115,0	560,0	95,0
Konsernin sisäiset lainat	5,5					

Tässä taulukossa esitetään *nimellisarvoina* lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. Valuuttalainat on kurssattu tilinpäätöshetken valuuttakurssilla.

2016 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 2,7 % (2015: 2,9 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 2,6 vuotta (2015: 2,2 vuotta).

## 17. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Vakuudet ja vastuusitoumukset		
M€	2016	2015
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	112,2	95,8
<b>Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€</b>		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	12,9	12,9
<b>Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€</b>		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	4,4	3,1
<b>Vuokravastuut, M€</b>		
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,3	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.		
<b>Muut vastuut, M€</b>		
Sijoitussitoumukset	3,6	6,6



# Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1 071 716 415,39 euroa, josta tilikauden tulos on -342 594,40 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2016 maksetaan 0,08 euroa osakkeelta. Hallitus on ehdotukseensa huomionnut vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen sille antaman osingonjakovaltuutuksen ja valtuutuksen perusteella jo maksetut osingot.

Tämän lisäksi hallitus ehdottaa yhtiökokousta valtuuttamaan hallitusta päättämään harkintansa mukaan osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä on 0,12 euroa osakkeelta ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta.

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

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2017

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ  
Hallitus

Kaj-Gustaf Bergh

Christian Elfving

Paul Hartwall

Outi Henriksson

Leena Laitinen

Arja Talma

Juha Metsälä

Raimo Valo

Kari Inkinen  
Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2017

KPMG Oy Ab

Esa Kalliala  
KHT

Lasse Holopainen  
KHT

# Tilintarkastuskertomus

## Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n (y-tunnus 0866692-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

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

#### Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätöksen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

#### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

### Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (konsernitilinpäätöksen liitetieto 2)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (3.755 milj. euroa) muodostavat 96 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2016. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti perustuen diskontattuihin kassavirtaennusteisiin. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. kiinteistöjen tuottovaatimusten, markkinavuokrien, ylläpitokulujen ja käyttöasteiden osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskelmissa käytettävien perustietojen oikeellisuuden varmistamiseksi konsernissa käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonnäilyksen asiantuntijoihimme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonnäilyksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

### Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (konsernitilinpäätöksen liitetieto 2.3)

- Konsernin liikevaihto koostuu lähes yksinomaan sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Toimialalle ovat tunnusomaisia vaihtelevan pituiset, erilaisin ehdoin toteutetut vuokrasopimukset.
- Olemme arvioineet ja testanneet vuokrausprosessin tietojärjestelmäympäristön ja laskituksen oikeellisuuteen liittyviä kontrolleja liikevaihdon täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.
- Aineistotarkastustoimenpiteenä olemme mm. analysoineet kiinteistökohtaista kuukausittaista vuokratuottoseurantaa.

### Kiinteistökaupat ja -investoinnit (konsernitilinpäätöksen liitetieto 2)

- Tilikaudella 2016 toteutetut sijoituskiinteistöjen ostot olivat 591 milj. euroa, muut investoinnit sijoituskiinteistöihin 92 milj. euroa ja myynnit 36 milj. euroa. Kauppakirjat voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kaupan tuloutushetken tai -määrän osalta.
- Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontrolleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja -investointiprojektien hyväksymiseen.
- Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyyn liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arviointia.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

**Korollisten velkojen ja johdannaisten kirjanpitoikäisyyden (konsernitilinpäätöksen liitetieto 3)**

- Tilikauden 2016 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä on 1.863 milj. euroa, joka on 48 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia johdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo on 1.172 milj. euroa 31.12.2016. Sponda käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkorisikältä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällytetty rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia pistokokein.
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaista koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

**Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiesaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

**Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa**

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
  - Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
  - Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
  - Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
  - Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.
- Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.
- Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.
- Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys

estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastuksessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme toimintakertomukseen sisältyvään informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa

### Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 3. helmikuuta 2017

KPMG OY AB

Esa Kailiala  
KHT

Lasse Holopainen  
KHT





**SPONDA**

SPONDA OYJ  
PL 940, 00101 Helsinki  
vaihde 020 43131  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)