

SPONDA



*Tilinpäätös*

1.1.–31.12.2014

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

YHTEENVETO VUODESTA 2014 (vertailukausi 1.1.-31.12.2013) .....	3
YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.10.-31.12.2013) .....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT .....	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT .....	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN .....	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2015 .....	4
CERTEUM .....	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI .....	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ .....	5
LIIKETOIMINTA JA KIIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.12.2014 .....	6
VUOKRAUSTOIMINTA .....	7
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT .....	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET .....	9
RAHAVIRTA JA RAHOITUS .....	15
HENKILÖSTÖ .....	15
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT .....	16
KONSERNIRAKENNE .....	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT .....	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT .....	17
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT .....	17
SPONDAN JOHTO .....	17
YMPÄRISTÖVASTUU .....	17
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET .....	18
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT .....	18
NÄKYMÄT VUODELLE 2015 .....	19
YHTIÖKOKOUS JA OSINKO .....	19
SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.-31.12.2014 TAULUKKO-OSA .....	20

## Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.2014-31.12.2014

### YHTEENVETO VUODESTA 2014 (vertailukausi 1.1.-31.12.2013)

- Konsernin liikevaihto oli 246,7 (264,3) milj. euroa. Lasku johtui pääosin vuoden 2014 aikana myydyistä kiinteistöistä.
- Nettotuotot olivat 176,0 (190,9) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 151,7 (153,0) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -0,2 (-14,2) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 (0,40) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 142,1 (3 253,3) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,65 (4,64) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 87,0 (87,9) %.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,19 euroa/osake.

### YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.10.-31.12.2013)

- Liikevaihto oli 57,3 (65,3) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 40,4 (47,4) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 32,9 (29,5) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 1,6 (-12,7) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,09 (0,10) euroa.

### KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	57,3	65,3	246,7	264,3
<i>Nettotuotot, M€</i>	40,4	47,4	176,0	190,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	32,9	29,5	151,7	153,0
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,15	0,24	0,34
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,10	0,37	0,40
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,65	4,64
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			41,0	40,7
<i>Korkokatekerroin</i>			3,3	3,1

## EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	23,2	27,7	101,6	111,5
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,08	0,10	0,36	0,39
<i>Oikaistu operatiivinen tulos, M€</i>	26,6	28,4	108,7	114,4
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,09	0,10	0,38	0,40
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,45	5,29
<i>EPRA, NNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			4,49	4,52
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,18	5,84
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,19	5,84
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>			12,96	12,08
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>			17,26	16,27
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>			11,96	11,37

### TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Vuonna 2014 Spondan ydinliiketoiminta jatkui tasaisena ja uudistetun strategian mukaiset myynnit sekä investoinnit edistyivät merkittävästi.

Strategiaa toteutettiin myymällä osuudet kolmessa kiinteistörahastossa, noin puolet logistiikkakiinteistösalkusta ja suurin osa Turussa sijainneista kiinteistöistä. Vuokraustoiminta oli tuloksellista ja vuokrausaste onnistuttiin säilyttämään lähes vuoden 2013 lopun tasolla vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta. Vuokrausaste nousi erityisesti syksyn ja loppuvuoden aikana.

Osakkuusyhtiö Certeum Oy:n vuoden viimeisen neljänneksen tulos oli negatiivinen pääosin kiinteistöjen ja johdannaisten käyvän arvomuutosten takia. Spondan kannalta tärkeä yhtiön operatiivinen kassavirta oli kuitenkin hyvä. Spondan osuus operatiivisesta kassavirrasta ilman perustamiskuluja oli n. 4,5 milj. euroa.

Spondan kiinteistökehitysprojektit etenevät sekä aikataulun mukaisesti että budjetissa. Tänä vuonna valmistuu kaksi uudisrakennuskohdetta ja kaksi laajaa perusparannushanketta. Kohteiden ennakkovuokraus on edennyt erittäin hyvin ja ne tuovat arvokkaan lisän Spondan liikevaihtoon ja kiinteistökantaan.

### NÄKYMÄT VUODELLE 2015

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2015 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Taloudellisen vuokrausasteen kehityksen sijaan Sponda antaa näkymän vuodelle 2015 EPRA Earnings -luvusta. EPRA Earnings kuvaa Spondalle tärkeän operatiivisen tuloksen kehitystä.

#### *Nettotuotot*

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

*EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)*

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

## **CERTEUM**

Spondan osuus Certeum Oy:n kauden 1.10.-31.12.2014 tuloksesta on - 3,5 milj. euroa. Spondan osuuteen sisältyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta – 5,8 milj. euroa ja johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta – 2,7 milj. euroa. Kertaluonteisia perustamiskuluja oli 1,2 milj. euroa. Spondan osuus Certeum Oy:n operatiivisesta kassavirrasta ilman edellä mainittuja eriä oli 4,5 milj. euroa.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI**

Suomen BKT kasvoi vuoden 2014 aikana 0,1 % (valtiovarainministeriö, joulukuu 2014). BKT kääntyi lievään kasvuun vuoden 2014 kolmannella vuosineljänneksellä lähinnä nettoviennin kasvun ansiosta. Vuoden 2015 kasvuksi Valtiovarainministeriö ennustaa 0,9 %. Kasvuennuste perustuu viennin lisäksi yksityisen kulutuksen maltilliseen kasvuun ja lisääntyviin yksityisiin investointeihin.

Kiinteistökauppojen volyyymi nousi noin 4,2 mrd euroon vuonna 2014 (KTI). Vuoden viimeisen neljänneksen volyyymi oli yli 1 mrd euroa. Kiinteistökauppoja oli viimeksi yhtä paljon vuonna 2008, jolloin volyyymi oli 4,15 mrd euroa. Kansainväliset sijoittajat olivat ostajana 35 prosentissa kaupoista ja ostajista 6 tuli Suomen markkinoille ensimmäistä kertaa.

Uudisrakentaminen on piristynyt hieman vuodesta 2013. Pääkaupunkiseudulle valmistui KTI:n mukaan noin 85 000 kem<sup>2</sup> uutta toimistotilaa syyskuun loppuun mennessä, mikä on lähes yhtä paljon kuin uusien toimistotilojen määrä koko vuoden 2013 aikana (88 000 kem<sup>2</sup>).

Heikko taloustilanne käänsi tyhjän toimistotilan määrän pääkaupunkiseudulla kasvuun vuoden toisella puoliskolla. Catellan mukaan keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuoden 2014 lopussa 12,5 %, kun se vuotta aiemmin oli 12,4 %. Helsingin ydinkeskustan vajaakäyttöaste kääntyi 1,1 %-yksikön laskuun vuoden toisella puoliskolla. Vuoden 2014 lopussa vajaakäyttöaste ydinkeskustassa oli 7,8 %.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ**

Venäjän bruttokansantuote kasvoi Maailman Pankin ennusteen mukaan 0,7 % vuonna 2014. Vuoden 2015 BKT:n muutokseksi Maailman Pankki ennustaa – 2,9 %. Syynä talouden supistumiseen ovat geopoliittiset jännitteet, pakotteet ja öljyn hinnan lasku. Venäjän taloustilanteen vuoksi ennusteisiin liittyy merkittävä epävarmuus.

Ruflan arvon voimakas lasku ja sen myötä lisääntynyt epävarmuus laskivat kiinteistökauppojen määrää Venäjällä vuoden viimeisellä neljänneksellä. CBRE:n alustavien tietojen mukaan viimeisen neljänneksen volyyymi jäi alle 0,1 mrd dollariin. Koko vuoden volyyymi oli noin 3,5 mrd dollaria. Kauppojen määrä puolittui vuodesta 2013, jolloin volyyymi oli noin 7 mrd dollaria.

Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi CBRE:n ennakkotietojen mukaan 16 %:iin vuoden lopussa. Vuoden lopussa A-luokan tilojen vajaakäyttöaste oli noin 26 % ja B-luokan noin 12 %. Vuoden aikana Moskovaan valmistui 1,4 milj. m<sup>2</sup> uutta toimistotilaa. Uutta toimistotilaa valmistui viimeksi yhtä paljon vuonna 2008. Yli puolet valmistuneesta tilasta on A-luokkaa.

Heikentynyt kysyntä ja runsas uudistuotanto luovat painetta vajaakäytön nousuun ja vuokrien laskuun.

## LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.12.2014

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2014 olivat 176,0 (190,9) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 40,4 (47,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 58 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 11 %, Venäjä-yksikön 9 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 2 %. Spondalla oli 31.12.2014 yhteensä 169 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m<sup>2</sup>. Noin 63 % on toimistotilaa, 12 % kauppakeskuksia ja 21 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 4 % sijaitsee Venäjällä.

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

Vuoden 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2014 oli -3,9 (-16,1) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 1,5 (-10,1) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kiinteistöjen tuottovaatimusten ja markkinavuokrien muutoksista. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta M€

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	12,4	0,7	15,7	-5,0
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	-10,0	0,0	-10,0	0,0
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	3,5	0,0	5,5	2,2
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-14,3	-7,8	-42,0	-22,6
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	13,8	5,9	40,3	22,1
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-4,2	-6,2	-19,3	-7,1
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	0,2	-2,7	5,9	-5,7
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	<b>1,5</b>	<b>-10,1</b>	<b>-3,9</b>	<b>-16,1</b>
<i>Kiinteistörahastot</i>	0,1	-5,2	-1,8	-8,8
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	2,6	5,5	10,7
<i>Konserni yhteensä</i>	<b>1,6</b>	<b>-12,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-14,2</b>

Sponda on määritellyt sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vuoden 2014 lopussa yhtiön vakiintuneiden laatimisperiaatteiden mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi vuoden 2014 lopussa Catella Property Oy Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä. Venäjän talustilanteen, pakotteiden ja ruplan voimakkaiden kurssimuutosten takia arvostukseen liittyy tavanomaista enemmän epävarmuutta. Epävarmuutta lisää erityisesti vertailukauppojen puute, vuokralaisten kanssa sovittavat muutokset vuokrasopimuksiin ja ruplan yleistymisen sopimusvaluuttana.

**Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa**  
**M€**

<b>SPONDAN SIOJTUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ 1.1.-31.12.2014 M€</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>Toimisto- kiinteistöt</b>	<b>Kauppa- keskukset</b>	<b>Logis- tiikka</b>	<b>Kiin- teistö- kehitys</b>	<b>Venäjä</b>
<i>Vuokratuotot</i>	240,9	141,7	45,8	30,8	0,4	22,2
<i>Ylläpitokulut</i>	-69,4	-38,8	-10,6	-11,8	-1,8	-6,4
<i>Nettovuokratuotot</i>	171,5	103,0	35,2	18,9	-1,4	15,8
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2014</i>	3 253,3	1 753,3	717,5	426,5	108,2	247,8
<i>Aktivoidut korot 2014</i>	0,3	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0
<i>Hankinnat</i>	65,0	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	64,0	36,5	4,7	1,3	21,1	0,4
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myynnit</i>	-236,6	-19,9	0,0	-216,7	0,0	0,0
<i>Käyvän arvon muutos</i>	-3,9	18,5	3,8	-6,0	3,6	-23,8
<b><i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2014</i></b>	<b>3 142,1</b>	<b>1 853,5</b>	<b>726,0</b>	<b>205,1</b>	<b>133,1</b>	<b>224,4</b>
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	-0,1	1,1	0,5	-1,4	3,3	-9,6
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,6	6,3	5,7	8,3		10,2
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,3					

**VUOKRAUSTOIMINTA**

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	<b>Lukumäärä (kpl)</b>	<b>Pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>	<b>euroa/m<sup>2</sup>/ kk</b>
<i>Kauden aikana, uudet voimaan tulleet</i>	76	28 103	11,30
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	82	11 829	25,00
<i>Kauden aikana uusitut</i>	43	16 673	16,20

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

Sponda laskee kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä -3,0 (0,5) %, kauppakeskuksissa 3,2(-0,5) %, logistiikkakiinteistöissä -11,3 (-6,3) % ja Venäjän kiinteistöissä -10,7 (1,1) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:



<b>Kiinteistön tyyppi</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.9.2014</b>	<b>30.6.2014</b>	<b>31.3.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	88,5*)	88,3*)	87,9*)	88,2*)	90,1
<i>Kauppakeskukset, %</i>	91,2*)	89,3*)	90,4*)	92,9*)	89,0
<i>Logistiikka, %</i>	64,9	65,6	71,9	71,7	75,2
<i>Venäjä, %</i>	90,4	89,4	89,0	88,4	96,0
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	87,0	86,5	85,7	86,2	87,9

<b>Maantieteellinen alue</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.9.2014</b>	<b>30.6.2014</b>	<b>31.3.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	89,3	88,3	89,4	89,4	88,1
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	83,1	83,2	82,2	82,8	84,9
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	93,2	92,2	90,4	92,9	94,7
<i>Venäjä, %</i>	90,4	89,4	89,0	88,4	96,0
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	87,0	86,5	85,7	86,2	87,9

\*) Vuoden 2014 alusta samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Aiemmin kiinteistöt oli luokiteltu pääkäyttötarkoituksen mukaan. Muutos koski noin kymmentä kiinteistöä, ja sen vaikutus oli muutoksen tekohetkellä toimistokiinteistöissä - 1,2 %-yksikköä ja kauppakeskuskiinteistöissä 3,6 %-yksikköä.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2014 lopussa 1 038,4 (1 199,2) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 887 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 2 923 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,1 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,1 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,2 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (4,0 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 30 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

<b>Toimiala</b>	<b>% nettovuokra- tuotoista</b>
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	6,5
<i>Energia</i>	0,5
<i>Julkinen sektori</i>	12,9
<i>Kauppa</i>	25,4
<i>Koulutus</i>	1,3
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	3,7
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	5,1
<i>Media/Kustantaminen</i>	4,1
<i>Muut palvelut</i>	14,2
<i>Pankki/Sijoitus</i>	10,5
<i>Rakentaminen</i>	1,2
<i>Teollisuus/valmistus</i>	4,0
<i>Terveystieteet</i>	4,9
<i>Tietoliikenne</i>	5,6
<i>Muut</i>	0,3



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

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
1. vuoden sisällä	14,0	12,6
2. vuoden sisällä	11,3	10,4
3. vuoden sisällä	18,1	10,3
4. vuoden sisällä	9,3	13,4
5. vuoden sisällä	7,4	8,3
6. vuoden sisällä	2,0	4,2
6. vuoden jälkeen	26,3	27,1
Toistaiseksi voimassa olevat	11,6	13,9

## DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

### Divestoinnit M€

	1.10.- 31.12.2014	1.10.- 31.12.2013	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	5,1	14,5	237,2	33,1
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	0,6	0,6	0,8
<i>Tasearvo</i>	5,1	13,9	236,6	31,9
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>				

### Investoinnit M€

	1.10.- 31.12.2014	1.10.- 31.12.2013	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2013
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	-65,0	-3,1
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-14,3	-7,8	-42,0	-22,6
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-9,1	-4,7	-22,0	-14,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ilmalan ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen.

## SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan toiminnot on jaettu kuuteen segmenttiin. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

Spondan raportoitavia segmenttejä muutetaan vuoden 2015 alusta. Kiinteistörahastot - segmentti lopetettiin 1.1.2015 alkaen. Sijoituskiinteistöt-yksikön segmentit Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt sekä Kiinteistökehitys ja Venäjä säilyvät ennallaan. Uutena segmenttinä raportoidaan Kiinteistösijoitusyhtiöt 1.1.2015 alkaen. Kiinteistösijoitusyhtiöt muodostuu sijoituksista osakkuusyhtiö Certumiin, First-kiinteistörahastoon ja Russia Invest –kiinteistösijoitusyhtiöön. Muut -

segmenttiin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Muut -segmentin edellisen tilikauden luvut tullaan oikaisemaan vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

### Toimistokiinteistöt

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	36,3	35,9	141,8	143,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	26,4	26,2	103,0	104,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	36,5	27,7	112,9	104,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			5,4	6,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,5	90,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 853,5	1 753,3
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			18,5	7,6
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			766 500	756 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

	1.10.- 31.12.2014	1.10.- 31.12.2013	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	5,2	11,5	20,6	20,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,1	0,5	0,7	0,9
<i>Tasearvo</i>	5,1	11,0	19,9	19,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	-65,0	-3,1
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-11,8	-6,0	-34,4	-17,9
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,2	-3,2	-2,1	-8,4

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	10,8	11,7
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,0	11,0
<i>3. vuoden sisällä</i>	21,8	11,4
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,4	13,2
<i>5. vuoden sisällä</i>	7,6	7,8
<i>6. vuoden sisällä</i>	2,0	2,8
<i>6. vuoden jälkeen</i>	22,3	23,9
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	16,0	18,1

## Kauppakeskukset

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	11,6	11,4	45,8	45,9
<i>Nettotuotto, M€</i>	8,8	8,8	35,2	34,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	10,8	7,8	36,0	29,0
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			4,7	4,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			91,2	89,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			726,0	717,5
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			3,8	-3,4
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			151 000	157 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.10.- 31.12.2014	1.10.- 31.12.2013	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-1,7	-1,0	-4,7	-2,7
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	8,3	3,2
<i>2. vuoden sisällä</i>	7,4	6,5
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,0	6,3
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,0	17,5
<i>5. vuoden sisällä</i>	6,3	5,7
<i>6. vuoden sisällä</i>	2,3	7,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	55,3	50,8
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	3,4	2,7

## Logistiikkakiinteistöt

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	4,0	9,5	30,8	38,7
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,8	6,4	18,9	25,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	-2,2	2,6	11,1	16,9
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			4,1	5,5
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			64,9	75,2
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			205,1	426,5
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-6,0	-7,7
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			248 500	477 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.10.- 31.12.2014	1.10.- 31.12.2013	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	0,0	2,5	216,7	2,5
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	2,5	216,7	2,5
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-0,8	-0,6	-2,4	-1,7
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	1,1	0,0

Sponda myi syyskuun 2014 lopussa 12 logistiikkakiinteistöä Certeum Oy:lle 216,7 milj. eurolla.

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	17,3	9,3
<i>2. vuoden sisällä</i>	12,0	9,9
<i>3. vuoden sisällä</i>	11,8	9,2
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,9	4,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	17,3	8,0
<i>6. vuoden sisällä</i>	1,8	8,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	17,3	29,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	14,7	21,1

## Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2014 lopussa 133,1 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 49,8 milj. euroa ja loput 83,3 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 22,0 milj. euroa, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä 9,1 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen.

Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 97 %.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, n. 4 600 m<sup>2</sup>:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015. Kohteen ennakkovuokrausaste on n. 50 %.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 50 000 m<sup>2</sup>:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä hankkeesta ei ole tehty.

## Venäjä

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	5,1	6,6	22,2	28,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	3,7	5,0	15,8	21,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	-11,0	-5,0	-10,6	5,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			6,0	8,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			90,4	96,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			224,4	247,8
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-23,8	-13,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup></i>			44 500	44 500

Ruflan arvon voimakas heikkeneminen vaikuttaa Venäjällä vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Nykyisessä markkinatilanteessa Sponda on joutunut neuvottelemaan väliaikaisista vuokranalennuksista useiden vuokralaisten kanssa. Neuvottelut koskevat erityisesti dollarisidonnaisia vuokria.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.10.- 31.12.2014	1.10.- 31.12.2013	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2013
<i>Mydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	0,0	9,9
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	0,0	0,0	-0,2
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	0,0	9,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	0,0	-0,2	-0,4	-0,3
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0	-0,9
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>				

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

	% vuokratuotosta 31.12.2014	% vuokratuotosta 31.12.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	38,7	37,2
<i>2. vuoden sisällä</i>	13,4	14,1
<i>3. vuoden sisällä</i>	15,2	11,7
<i>4. vuoden sisällä</i>	23,8	18,9
<i>5. vuoden sisällä</i>	2,1	15,2
<i>6. vuoden sisällä</i>	1,5	0,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	5,5	2,5
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

### Kiinteistörahastot

Sponda oli vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahastossa 30.9.2014 saakka. Syyskuun 2014 lopussa Sponda myi Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III yhtiöosuudet Certum Oy:lle 77,2 milj. eurolla. Sponda vastasi Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö sai hallinnointipalkkion. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	0,1	1,7	4,9	6,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	0,1	1,2	4,1	5,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	-0,1	-2,6	4,2	2,0

Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli vuoden 2014 aikana -1,8 (-8,8) milj. euroa ja loka-joulukuussa 0,1 (-5,2). Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat vuoden aikana 5,5 (10,7) milj. euroa ja vuoden viimeisellä neljänneksellä 0,0 (2,6).

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Spondan sijoitus rahastoon oli 2,0 milj. euroa 31.12.2014.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall –kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus tähän hankkeeseen on kokonaisuudessaan sijoitettu. Sijoitus oli n. 16,6 milj. euroa vuoden 2014 lopussa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 lehdistötiedotteella.

## **RAHAVIRTA JA RAHOITUS**

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 113,5 (106,5) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli 33,5 (-27,4) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -141,5 (-90,1) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -55,9 (-59,8) milj. euroa, ja loka-joulukuussa -11,7 (-15,9) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy katsauskaudella johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta -4,8 (-0,9) milj. euroa, ja vuoden viimeisellä neljänneksellä -0,3 (-1,1) milj. euroa. Lisäksi rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyi 2,1 milj. euron kertaluonteinen realisoitunut valuuttakurssivoitto. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,3 (0,3) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2014 oli 41,0 (40,7) % ja nettovelkaantumisaste 121,2 (125,6) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 731,2 (1 788,8) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,1 (2,5) vuotta. Keskikorko oli 2,9 (3,2) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 76 (79) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,3 (2,3) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,3 (3,1).

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.

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui vuoden 2014 lopussa lopussa yhteensä 355 milj. euron syndikoiduista lainoista, 469 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 248 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 659 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 460 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 179,7 milj. euroa eli 5,2 % konsernin taseesta.

Lokakuussa 2014 Sponda allekirjoitti sopimuksen Swedbank AB (publ), Finnish Branch:n kanssa 100 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan marraskuussa 2015 erääntyvän syndikoidun lainan lyhentämiseen.

Lokakuussa 2014 Sponda allekirjoitti sopimuksen Pohjola Pankki Oyj:n kanssa 100 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan marraskuussa 2015 erääntyvän syndikoidun lainan lyhentämiseen.

## **HENKILÖSTÖ**

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 118 (121) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 108 (111). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.12.2014 yhteensä 105 (118) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 95 (109). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Vuonna 2014 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -22,1 (-23,2) milj. euroa.



## **VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT**

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen. Helmikuussa 2014 Spondan hallitus päätti ottaa käyttöön henkilöstön osakeohjelman. Osakeohjelman 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 2012—2014, 2013—2015 ja 2014-2016. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajakson 1.1.2012-31.12.2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina. Ansaintajaksojen 1.1.2013-31.12.2015 ja 1.1.2014-31.12.2016 ansaintakriteerit sisältävät edellisten lisäksi kiinteistöjen myynnit.

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

## **KONSERNIRAKENNE**

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluu Spondan kiinteistörahastojen hallinnointiyhtiöt ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

## **SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT**

Spondan osakkeen painotettu keskikurssi oli 3,68 euroa vuonna 2014. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,10 euroa ja alin 3,25 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 73,4 milj. kappaletta 270,3 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2014 oli 3,62 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 024,7 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 19.3.2014 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

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

Yhtiöllä oli 30.12.2014 yhteensä 8 841 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	<b>Osakkeiden määrä, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista, %</b>
<i>Julkisyhteisöt</i>	32 083 420	11,3
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	145 149 978	51,3
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	31 044 886	11,0
<i>Kotitaloudet</i>	21 457 199	7,6
<i>Yritykset yhteensä</i>	45 713 075	16,1
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 019 010	1,1
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	4 607 894	1,6
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia ei tehty katsauskaudella.

## **HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT**

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

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

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

## **HALLITUKSEN VALIOKUNNAT**

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

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

## **SPONDAN JOHTO**

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

## **YMPÄRISTÖVASTUU**

Ympäristövastuu on yksi Spondan strateginen painopistealue. Spondan ympäristövastuun päätavoitteet liittyvät kiinteistöjen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, veden kulutuksen pienentämiseen sekä jätteen hyötykäyttöasteen maksimointiin ja kierrätysasteen nostamiseen. Yhteistyössä asiakkaiden kanssa Sponda pyrkii vähentämään kiinteistöjen käytön aikaisia ympäristövaikutuksia. Uudis- ja korjausrakentamisessa Sponda huomioi kestävän kehityksen periaatteet toteuttamalla hankkeet kansainvälisten ympäristöluokitusten mukaisesti.

Sponda on saanut kansainvälistä tunnustusta vastuullisuudestaan. Sponda oli vuonna 2014 Pohjoismaiden paras kiinteistösijoitusyhtiö Carbon Disclosure Project (CDP) - arvioinnissa. Lisäksi Sponda jatkaa parhaiden kiinteistöalan yritysten joukossa

kansainvälisessä vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa.

Lisätietoa Spondan vastuullisuudesta on saatavilla Spondan vuosikertomuksessa, joka julkaistaan viikolla 9.

## **LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET**

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

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

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

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisin riski liittyy tilojen vuokrauksen onnistumiseen.

## **KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan 22.1.2015 päättänyt ehdottaa yhtiökokoukselle 16.3.2015, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2016 varsinaiseen yhtiökokoukseen päätyvältä 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 kokoukselta, ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1.000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2015 on julkistettu. Lisäksi ehdotetaan, että matkakustannukset korvataan Verohallinnon hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokoukseen.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2014:

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

## NÄKYMÄT VUODELLE 2015

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2015 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Taloudellisen vuokrausasteen kehityksen sijaan Sponda antaa näkymän vuodelle 2015 EPRA Earnings –luvusta. EPRA Earnings kuvaa Spondalle tärkeän operatiivisen tuloksen kehitystä.

### *Nettotuotot*

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

### *EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)*

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

## YHTIÖKOKOUS JA OSINKO

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 16.3.2015 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,19 euroa/osake.

5.2.2015  
Sponda Oyj  
Hallitus

### Lisätietoja:

toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653,  
talous- ja rahoitusjohtaja Erik Hjelt, puh. 020 431 3318 tai 0400 472 313 ja  
yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020 431 3454 tai  
040 527 4462.

Jakelu:  
NASDAQ OMX Helsinki  
Tiedotusvälineet  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)

SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.-31.12.2014 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma  
M€

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Liikevaihto</i>				
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	57,1	63,6	241,4	257,2
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	0,2	1,7	4,9	6,8
	<b>57,3</b>	<b>65,3</b>	<b>246,7</b>	<b>264,3</b>
<i>Kulut</i>				
<i>Ylläpitokulut</i>	-16,9	-17,6	-69,8	-71,8
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	0,0	-0,4	-0,8	-1,6
	-16,9	-18,0	-70,6	-73,4
<b>Nettotuotot</b>	<b>40,4</b>	<b>47,4</b>	<b>176,0</b>	<b>190,9</b>
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	0,6	0,6	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	1,6	-12,7	-0,2	-14,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,1	0,0	2,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,7	-0,6	-2,2	-2,2
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,9	-5,4	-19,9	-21,0
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	-3,5	0,0	-3,5	0,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,0	0,4	0,3	0,6
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,2	-0,2	-1,5	-2,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>32,9</b>	<b>29,5</b>	<b>151,7</b>	<b>153,0</b>
<i>Rahoitustuotot</i>	8,0	11,9	18,2	23,3
<i>Rahoituskulut</i>	-19,6	-27,8	-74,1	-83,1
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-11,7</b>	<b>-15,9</b>	<b>-55,9</b>	<b>-59,8</b>
<i>Voitto ennen veroja</i>	21,3	13,6	95,7	93,2
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,1	-1,0	-1,8	-3,8
<i>Laskennalliset verot</i>	-7,9	-4,9	-20,4	-22,5
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	36,3	0,0	36,3
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-8,0</b>	<b>30,4</b>	<b>-22,2</b>	<b>9,9</b>
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>13,3</b>	<b>44,0</b>	<b>73,6</b>	<b>103,1</b>
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	13,3	44,0	73,6	103,1
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>				
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,04	0,15	0,24	0,34

**Konsernin laaja tuloslaskelma**  
**M€**

	10-12/2014	10-12/2013	1-12/2014	1-12/2013
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	13,3	44,0	73,6	103,1
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
<i>Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b><i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i></b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	-1,4	0,0	-1,4	0,0
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	-0,2	1,9	-15,6	16,0
<i>Muuntoerot</i>	-3,0	-0,4	-3,3	-1,0
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	1,7	-1,5	5,2	-4,5
<b><i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i></b>	<b>-2,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-15,1</b>	<b>10,5</b>
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	-3,0	-0,1	-15,3	10,4
<b><i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i></b>	<b>10,3</b>	<b>43,9</b>	<b>58,3</b>	<b>113,5</b>
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	10,3	43,9	58,3	113,5
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

**Konsernitase**  
**M€**

	31.12.2014	31.12.2013
<b>VARAT</b>		
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 142,1	3 253,3
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	18,6	88,3
<i>Osuudet osakkuusyhtiöissä</i>	171,6	-
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,2	12,5
<i>Liikearvo</i>	14,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	2,9	1,5
<i>Rahoitusleasingaamiset</i>	2,7	2,7

<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	2,2	11,1
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	25,1	27,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>3 393,0</b>	<b>3 411,4</b>
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,8	7,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	28,0	33,7
<i>Rahavarat</i>	20,3	18,8
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>56,2</b>	<b>60,3</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 449,2</b>	<b>3 471,7</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>		
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,5	159,5
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-35,1	-21,5
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	0,4	1,9
<i>Kertyneet voittovarot</i>	645,5	628,1
	1 409,7	1 407,5
<i>Määräysvallattomien omistajien osuus</i>	1,8	1,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 411,5</b>	<b>1 409,3</b>
<i>Velat</i>		
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
<i>Laskennalliset verovelat</i>	194,5	182,1
<i>Varaukset</i>	1,1	0,0
<i>Korolliset velat</i>	1 169,5	1 505,5
<i>Muut velat</i>	48,6	27,2
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 413,6</b>	<b>1 714,8</b>
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	561,7	283,3
<i>Ostovelat ja muut velat</i>	62,4	64,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>624,1</b>	<b>347,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 037,7</b>	<b>2 062,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>3 449,2</b>	<b>3 471,7</b>



**Konsernin rahavirtalaskelma**  
**M€**

	1-12/2014	1-12/2013
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	73,6	103,1
<i>Oikaisut</i>	87,0	74,1
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	7,6	-3,9
<i>Maksetut korot</i>	-51,0	-59,5
<i>Saadut korot</i>	0,8	0,9
<i>Muut rahoituserät</i>	-2,5	-4,3
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-1,9	-3,8
<b><i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i></b>	<b>113,5</b>	<b>106,5</b>
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-94,1	-50,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-5,4	-13,6
<i>Investoinnit osuuksiin osakkuusyhtiöissä</i>	-47,7	-
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-2,7	-1,2
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	105,8	38,2
<i>Kiinteistörahastojen myynnit</i>	77,3	-
<i>Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit</i>	-	0,0
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	0,4	-
<b><i>Investointien nettorahavirta</i></b>	<b>33,5</b>	<b>-27,4</b>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	265,3	403,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-	-92,8
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-341,0	-345,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-8,4	7,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-6,4	-14,5
<i>Maksetut osingot</i>	-51,0	-48,1
<b><i>Rahoituksen nettorahavirta</i></b>	<b>-141,5</b>	<b>-90,1</b>
<i>Rahavarojen muutos</i>	5,6	-11,0
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	18,8	30,1
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-4,0	-0,2
<b><i>Rahavarat kauden lopussa</i></b>	<b>20,3</b>	<b>18,8</b>

**Laskelma oman pääoman muutoksista  
M€**

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2013</i>	111,0	159,5	433,8	-32,3	0,6	186,1	2,3	585,0	1 445,9	1,7	1 447,7
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								103,1	103,1	0,0	103,1
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>								0,0	0,0		0,0
<i>Rahavirran suojaukset</i>				10,8					10,8		10,8
<i>Muuntoerot</i>							-0,4		-0,4		-0,4
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto</i>					0,0				0,0		0,0
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				10,8	0,0		-0,4	103,0	113,5	0,0	113,5
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>						-92,1		-0,7	-92,8		-92,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-11,0	-11,0		-11,0
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1	0,0	-0,1
<b><i>Oma pääoma 31.12.2013</i></b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>-21,5</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>1,9</b>	<b>628,1</b>	<b>1 407,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1 409,3</b>

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-21,5	0,7	94,0	1,9	628,1	1 407,5	1,8	1 409,3
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								73,6	73,6	0,0	73,6
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>								-0,1	-0,1		-0,1
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>				-1,1					-1,1		-1,1
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-12,5					-12,5		-12,5
<i>Muuntoerot</i>							-1,5		-1,5		-1,5
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-13,6			-1,5	73,4	58,3	0,0	58,3
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-5,1	-5,1		-5,1
<i>Muutos</i>								0,0	0,0		0,0
<b><i>Oma pääoma 31.12.2014</i></b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>433,8</b>	<b>-35,1</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>0,4</b>	<b>645,5</b>	<b>1 409,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1 411,5</b>

## TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT

### Laatimisperiaatteet

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

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

Sponda ei ole ottanut käyttöön IFRIC 21 Viranomaismaksut -tulkintaa (voimaantulo 1.1.2014). EU hyväksyi tulkinnan kesäkuussa 2014, käyttöön otettavaksi viimeistään 17.6.2014 jälkeen alkavalla seuraavalla tilikaudella. Sponda on päättänyt ottaa tulkinnan käyttöön 1.1.2015 alkavasta tilikaudesta lähtien.

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

### Segmentti-informaatio

Spondan liiketoiminnalliset segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä. Spondan segmentti-informaatio on laadittu periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Vuoden 2014 alusta lähtien kuitenkin samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Muutos tehtiin nykyisten ja potentiaalisten asiakkaiden sekä muiden asiakassuhteen hallintaan liittyvien syiden perusteella. Muutos vaikutti 10 sijoituskiinteistön jakoon segmenttien välillä. Vertailuluvut on oikaistu vastaamaan uutta jakoa.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2014.

Tilinpäätöstiedotteessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

**Tuloslaskelma segmenteittäin**  
**M€**

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-12/2014</i>	<b>Toimistokiinteistöt</b>	<b>Kauppakeskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistökehitys</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Rahastot</b>	<b>Muut</b>	<b>Konserni yhteensä</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>141,8</b>	<b>45,8</b>	<b>30,8</b>	<b>1,2</b>	<b>22,2</b>	<b>4,9</b>	<b>0,0</b>	<b>246,7</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-38,8	-10,6	-11,8	-2,2	-6,4	-0,8	0,0	-70,6
<b>Nettotuotot</b>	<b>103,0</b>	<b>35,2</b>	<b>18,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>15,8</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>176,0</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0
<i>Arvonalennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	18,5	3,8	-6,0	3,6	-23,8	3,7	0,0	-0,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,8	-2,6	-1,5	-3,1	-2,5	-3,6	0,0	-22,1
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	-3,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,5	-0,4	-0,3	0,1	-0,1	0,0	0,0	-1,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>112,9</b>	<b>36,0</b>	<b>11,1</b>	<b>1,6</b>	<b>-10,6</b>	<b>4,2</b>	<b>-3,5</b>	<b>151,7</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>							<b>-55,9</b>	<b>-55,9</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>							<b>-59,4</b>	<b>95,7</b>
<b>Tuloverot</b>							<b>-22,2</b>	<b>-22,2</b>
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>-81,6</b>	<b>73,6</b>
<i>Investoinnit</i>	101,5	4,7	1,3	21,1	0,4	5,5	50,6	185,1
<i>Segmentin varat</i>	1 856,2	726,0	205,1	147,6	224,4	18,6	271,2	3 449,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,5	91,2	64,9		90,4			87,0

<b>Tuloslaskelmatiedot 1-12/2013</b>	<b>Toimistokiinteistöt</b>	<b>Kauppakeskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistökehitys</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Rahastot</b>	<b>Muut</b>	<b>Konserni yhteensä</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>143,0</b>	<b>45,9</b>	<b>38,7</b>	<b>1,2</b>	<b>28,6</b>	<b>6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>264,3</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-39,0	-11,0	-12,9	-2,2	-6,8	-1,6	0,0	-73,4
<b>Nettotuotot</b>	<b>104,0</b>	<b>34,9</b>	<b>25,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>21,8</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>190,9</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,2
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	7,6	-3,4	-7,7	0,5	-13,1	1,9	0,0	-14,2
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,7	-2,2	-1,1	-3,1	-2,9	-5,1	0,0	-23,2
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	0,2	-0,3	-0,2	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>104,1</b>	<b>29,0</b>	<b>16,9</b>	<b>-4,6</b>	<b>5,6</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>153,0</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>							<b>-59,8</b>	<b>-59,8</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>							<b>-59,8</b>	<b>93,2</b>
<b>Tuloverot</b>							<b>9,9</b>	<b>9,9</b>
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>-49,9</b>	<b>103,1</b>
<i>Investoinnit</i>	29,4	2,7	1,7	4,7	1,2	13,6	1,2	54,5
<i>Segmentin varat</i>	1 732,1	741,3	426,5	122,7	247,8	88,3	113,0	3 471,7
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	90,1	89,0	75,2		96,0			87,9

### Konsernin tunnusluvut

	<b>10-12/2014</b>	<b>10-12/2013</b>	<b>1-12/2014</b>	<b>1-12/2013</b>
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,15	0,24	0,34
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			41,0	40,7
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			121,2	125,6
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,65	4,64
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,10	0,37	0,40

## Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q4/2014	Q3/2014	Q2/2014	Q1/2014	Q4/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	57,3	63,2	62,6	63,5	65,3
<i>Nettotuotot, M€</i>	40,4	46,2	45,5	44,0	47,4
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	1,6	0,1	4,8	-6,7	-12,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	32,9	42,2	44,9	31,7	29,5
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-11,7	-14,4	-14,5	-15,3	-15,9
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	13,3	21,8	25,6	12,9	44,0
<i>Sijoituskiinteistöt*, M€</i>	3 142,1	3 122,3	3 269,0	3 253,4	3 253,3
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 411,5	1 406,2	1 387,4	1 367,9	1 409,3
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 731,2	1 831,6	1 793,1	1 816,8	1 788,8
<i>Tulos/osake, €</i>	0,04	0,07	0,09	0,04	0,15
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,09	0,11	0,08	0,09	0,10
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,45	5,39	5,31	5,18	5,29
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	87,0	86,5	85,7	86,2	87,9

\*) sisältää myytävänä oleviksi luokitellut sijoituskiinteistöt

### EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) M€

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

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

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



<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos) M€</b>	<b>10-12/14</b>	<b>10-12/13</b>	<b>1-12/14</b>	<b>1-12/13</b>
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	13,3	44,0	73,6	103,1
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	4,3	15,3	11,6	24,9
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	0,0	-0,6	-0,6	-0,8
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,1	0,0	-2,0	0,0
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	3,0	1,1	7,6	0,9
<i>+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	2,8	-32,1	11,6	-16,6
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>23,2</b>	<b>27,7</b>	<b>101,6</b>	<b>111,5</b>
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,08</b>	<b>0,10</b>	<b>0,36</b>	<b>0,39</b>
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>				
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	3,4	0,7	7,1	2,9
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	26,6	28,4	108,7	114,4
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,09	0,10	0,38	0,40

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

<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos) M€</b>	<b>10-12/14</b>	<b>10-12/13</b>	<b>1-12/14</b>	<b>1-12/13</b>
<i>Nettotuotot</i>	40,4	47,4	176,0	190,9
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	2,6	5,5	10,7
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,6	-6,0	-22,1	-23,2
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	3,2	0,2	2,1	-1,4
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	38,1	44,2	161,6	177,1
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-11,4	-14,8	-51,1	-58,9
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,1	-1,0	-1,8	-3,8
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-3,4	-0,7	-7,1	-2,9
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>23,2</b>	<b>27,7</b>	<b>101,6</b>	<b>111,5</b>
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,08</b>	<b>0,10</b>	<b>0,36</b>	<b>0,39</b>
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>				

(a) Operatiiviset laskennalliset verot	3,4	0,7	7,1	2,9
Oikaistu operatiivinen tulos	26,6	28,4	108,7	114,4
Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €	0,09	0,10	0,38	0,40

## EPRA Cost Ratio

M€

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Sisältää:</i>		
Hallinnon/ylläpidon ja liiketoiminnan muut kulut IFRS tuloslaskelmassa	97,1	102,0
Käyttökorvaukset	-5,5	-6,2
Hallintopalkkioilla katetut kulut	-2,2	-4,1
Muut kuluja kattavat liiketoiminnan tuotot	0,0	0,0
Osuus yhteisyritysten kuluista	0,0	0,0
<i>Vähennetään (mikäli sisältyy yllä olevaan)</i>		
Poistot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0
Maanvuokrat	-4,3	-4,2
Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-54,1	-56,1
<b>EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)</b>	<b>31,1</b>	<b>31,5</b>
Vajaakäytön kustannukset	-9,6	-9,5
<b>EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)</b>	<b>21,5</b>	<b>22,0</b>
Vuokratuotot ilman maanvuokria	234,3	249,7
Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen	-54,1	-56,1
Osuus yhteisyrityksistä	0,0	0,0
<b>Vuokratuotto (C)</b>	<b>180,2</b>	<b>193,6</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)</b>	<b>17,26 %</b>	<b>16,27 %</b>
<b>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)</b>	<b>11,96 %</b>	<b>11,37 %</b>

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

Mitään yleiskuluja ei ole aktivoitu.

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

## Sijoituskiinteistöt

M€

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 253,3	3 261,3
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	65,0	3,1
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	64,0	36,6
<i>Myytyt sijoituskiinteistöt</i>	-236,6	-31,9
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,3	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-3,9	-16,1
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 142,1	3 253,3

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2014 olivat 176,0 (190,9) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 40,4 (47,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 58 %, kauppakeskusten 20 %, logistiikkatilojen 11 %, Venäjä-yksikön 9 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 2 %. Spondalla oli 31.12.2014 yhteensä 169 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m<sup>2</sup>. Noin 63 % on toimistotilaa, 12 % kauppakeskuksia ja 21 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 4 % sijaitsee Venäjällä.

Vuoden 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2014 oli -3,9 (-16,1) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 1,5 (-10,1) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kiinteistöjen tuottovaatimusten ja markkinavuokrien muutoksista. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

### Merkittävimmät investointisitoumukset

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 22,0 milj. euroa, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä 9,1 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen.

Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 97 %.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, n. 4 600 m<sup>2</sup>:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015. Kohteen ennakkovuokrausaste on n. 50 %.

**Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**  
M€

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	12,5	12,5
<i>Lisäykset</i>	0,9	0,2
<i>Vähennykset</i>	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,2	-0,3
<b><i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i></b>	<b>13,2</b>	<b>12,5</b>

**Vaihto-omaisuuskiinteistöt**  
M€

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,0	-
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-
<b><i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i></b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>

**Vastuusitoumukset**

<b><i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</i></b>	31.12.2014	31.12.2013
<i>M€</i>		
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	179,7	144,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	312,1	264,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,6	19,2
<i>Annetut takaukset</i>	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	331,7	283,4
<b><i>Vuokra- ja muut vastuut</i></b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<i>M€</i>		
<i>Vuokravastuut</i>	126,0	93,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,7	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	2,8	4,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	9,3	28,7
<b><i>Korkojohdannaiset</i></b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<i>M€</i>		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	695,7

<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-42,6	-26,7
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,5	-0,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	593,9	404,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	1,0	3,0
<b>Valuuttajohdannaiset</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<i>M€</i>		
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	8,7	9,5
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	4,6	9,5
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,0
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<i>M€</i>		
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	187,4	187,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-4,7	6,9

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

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

### Lähipiiritapahtumat

**M€**

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,9	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,9	1,4
<b>Yhteensä</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat

<b>M€</b>	<b>Myynnit</b>	<b>Ostot</b>	<b>Saamiset</b>	<b>Velat</b>
<i>Certeum Oy</i>	293,9	-	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>293,9</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Sponda Oyj sai 30.9.2014 päätökseen 12 logistiikkakiinteistön ja kiinteistörahastojen Sponda Fund I, Sponda Fund II sekä Sponda Fund III osuuksien myynnin Certeum Oy:lle. Myytyjen 12 logistiikkakiinteistön velaton myyntihinta oli 216,7 miljoonaa euroa.

Kiinteistörahasto-osuuksien myyntihinta oli 77,2 miljoonaa euroa.

Samassa yhteydessä Sponda merkitsi Certeumin osakkeita. Yhtiön omistusosuus Certeumissa on noin 38 %.

### Tunnuslukujen laskentakaavat

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

EPRA "topped up" NYI, (oikaistu  
alkutuotto), %

=

Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto  
+ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms  
Sijoituskiinteistöt  
- Kehityskohteet  
+ Arvioidut ostajan kulut