

SPONDA

 *Tilinpäätös*

1.1.–31.12.2015

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

YHTEENVETO VUODESTA 2015 (vertailukausi 1.1.-31.12.2014) .....	3
YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.10.-31.12.2014).....	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT.....	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT .....	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN .....	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2016.....	5
LASKENNALLISET VEROVELAT .....	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI.....	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ.....	5
LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.12.2015 .....	6
VUOKRAUSTOIMINTA .....	8
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT .....	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET .....	10
RAHAVIRTA JA RAHOITUS .....	15
HENKILÖSTÖ.....	15
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT .....	15
KONSERNIRAKENNE.....	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT .....	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT .....	16
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT .....	17
SPONDAN JOHTO.....	17
YMPÄRISTÖVASTUU.....	17
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET .....	17
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT .....	18
NÄKYMÄT VUODELLE 2016.....	18
YHTIÖKOKOUS JA OSINKO.....	18
SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.-31.12.2015 TAULUKKO-OSA.....	20
TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT .....	27

# Sponda Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.2015-31.12.2015

## YHTEENVETO VUODESTA 2015 (vertailukausi 1.1.-31.12.2014)

- Konsernin liikevaihto oli 230,5 (246,7) milj. euroa. Lasku johtui pääosin vuoden 2014 aikana myydyistä kiinteistöistä.
- Nettotuotot olivat 165,7 (176,0) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 178,1 (151,7) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta 23,2 (-0,2) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,36 (0,37) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 101,7 (3 142,1) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 5,26 (4,65) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 87,7 (87,0) %.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,19 euroa/osake.
- Katsauskauden jälkeen Sponda ilmoitti kuuden kiinteistön ostosta Helsingin keskustasta.

## YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.10.-31.12.2014)

- Liikevaihto oli 57,2 (57,3) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 41,3 (40,4) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 47,8 (32,9) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 10,3 (1,6) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,07 (0,09) euroa.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	10-12/2015	10-12/2014	1-12/2015	1-12/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	57,2	57,3	230,5	246,7
<i>Nettotuotot, M€</i>	41,3	40,4	165,7	176,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	47,8	32,9	178,1	151,7
<i>Tulos/osake, €</i>	0,55	0,04	0,78	0,24
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,07	0,09	0,36	0,37
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,26	4,65
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			46,2	41,0
<i>Korkokatekerroin</i>			3,5	3,3

## EPRA SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	10-12/2015	10-12/2014	1-12/2015	1-12/2014
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	153,3	23,2	232,0	101,6
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,54	0,08	0,82	0,36
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	16,1	26,6	98,6	108,7
<i>Oikaistu EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,06	0,09	0,35	0,38
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,60	5,45
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,15	4,49
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,62	5,18
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,63	5,19
<i>EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %</i>			12,26	12,96
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>			17,68	17,26
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>			12,90	11,96

### TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Vuonna 2015 Suomen vuokrausmarkkina on ollut haasteellinen ja erityisesti toimistotilojen käyttöaste markkinoilla on laskenut. Spondan ydinliiketoiminta toimisto- ja liiketilasegmenteissä jatkui kuitenkin tasaisena ja markkinoita paremmin. Ydinliiketoiminnan tulos ja taloudellinen vuokrausaste oli selvästi muita segmenttejä parempi.

Strategian mukaiset myynnit sekä investoinnit edistyivät tavoitteiden mukaisesti, mikä pienensi Spondan kiinteistökannan riskiprofiilia merkittävästi. Venäjällä toteutettiin kesällä 2015 kahden kiinteistön myynnit tasearvoon eli 39 milj. eurolla markkinan epävakaisuudesta huolimatta.

Suomessa strategiaa toteutettiin myymällä Spondan n. 38 %:n osuus Certeum Oy:ssä sekä Vuosaaren satamassa sijaitsevat kiinteistöt yhteensä n. 290 milj. eurolla. Molemmat kaupat saatiin päätökseen vuoden 2015 lopussa, ja olivat merkittävä askel strategian toteuttamisessa. Positiivista myynneissä oli myös se, että kaupat tehtiin joko käypään arvoon tai sen yli.

Spondan kiinteistökehitysprojektit etenivät aikataulussa. Vuoden 2015 lopussa valmistui Ilmalaan rakennettu toimistohanke. Kohteen vuokralainen muutti sisään joulukuussa 2015 ja kohde on täyteen vuokrattu. Sponda kirjasi kehityskatetta merkittävästi yli tavoitetason, joka on 15 % investoinnin määrästä. Tällä hetkellä Spondalla on yksi aktiivinen kehityskohde, Ratinan kauppakeskus Tampereella. Projekti etenee suunnitelman mukaisesti, samoin ennakkovuokraus. Kohde on valmis keväällä 2018.

Spondan strategian toteuttaminen jatkuu vuonna 2016 kiinteistöjen myynneillä ja sijoittamalla myynneistä saatuja varoja uudelleen. Sijoituskohteita ovat sekä kiinteistökehityskohteet että kiinteistöjen ostot Spondan strategisilla alueilla Helsingissä ja Tampereella. Katsauskauden jälkeen Sponda tiedotti allekirjoittaneensa sopimuksen kuuden kiinteistön ostamisesta Helsingin ydinkeskustasta. Nämä kiinteistöt sopivat loistavasti Spondan strategiaan ja kiinteistöportfolioon.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2016

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Tulevaisuuden näkymät eivät sisällä sovitun kuuden kiinteistön hankinnan vaikutusta Spondan tulokseen.

### *Nettotuotot*

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 152-168 milj. euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen ostojen ja myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

### *EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)*

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 82-98 milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

## LASKENNALLISET VEROVELAT

Vuonna 2006 tehtyyn portfoliokauppaan liittyvän tarpeettoman alakonsernin purkamisen seurauksena ja osakkeiden hankintamenoissa tapahtuvien muutosten vuoksi laskennallisten verojen määrän muuttui merkittävästi. Tilinpäätökseen 2015 kirjatun alakonsernin purkamisesta johtuvan laskennallisen verovelan pienentyminen oli noin 129 milj. euroa. Muutoksesta kerrottiin osavuositarkastuksessa, joka julkaistiin 3.11.2015.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Valtiovarainministeriön joulukuun 2015 ennusteessa vuoden 2015 koko vuoden BKT:n muutokseksi ennustetaan 0,2 %:n kasvua. Merkittävin tekijä kasvussa on yksityisen ja julkisen kulutuksen positiivinen kehitys. Kuluvana vuonna BKT:n ennustetaan kasvavan 1,2 %. Kasvun taustalla on kulutuksen ohella yksityiset investoinnit.

KTI:n mukaan vuoden 2015 viimeisen neljänneksen aikana kiinteistökauppoja tehtiin 1,33 mrd eurolla ja koko vuoden volyymiksi muodostui 5,46 mrd euroa. Tämä tarkoittaa, että 2015 oli historian toiseksi aktiivisin kaupankäyntivuosi Suomessa. Vain vuonna 2007 kiinteistökauppojen arvo on ollut suurempi. Kansainvälinen sijoituskysyntä pysyi vahvana vuoden 2015 aikana, ja kansainvälisten sijoittajien osuus kaupoista oli 34 %.

Toimistotilojen uudisrakentaminen on hieman piristynyt vuodesta 2014, mutta on edelleen varsin alhaisella tasolla. Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoille valmistui Catellan mukaan vuoden 2015 loppuun mennessä noin 86 000 m<sup>2</sup> uutta toimistoa, joka on yli 50 % enemmän kuin vuonna 2014.

Heikosta taloussuhdanteesta huolimatta pääkaupunkiseudun toimistotilan vajaakäyttöaste laski aavistuksen vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Catellan mukaan keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuodenvaihteessa 13,3 %.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ - VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote supistuu Suomen Pankin syyskuun ennusteen mukaan noin 4 % vuonna 2015. Edelleen Suomen Pankki ennustaa BKT:n supistuvan tänä vuonna 2 %. Vallitseva epävarmuus vähentää investointeja ja nopeasti nousseet hinnat haittaavat kulutusta. Jännitteet Itä-Ukrainassa, pakotteet ja epäselvät näkymät talouden ja kaupan rajoitustoimien kehityksestä aiheuttavat edelleen epävarmuutta. Suomen Pankin ennusteen antamisen jälkeen öljyn hinta on laskenut selvästi, mikä vaikeuttaa Venäjän talouden tilannetta entisestään.

Transaktiomarkkina piristyi hieman vuoden loppua kohti. Vuoden 2015 viimeisen neljänneksen volyymi oli CBRE:n alustavien tietojen mukaan noin 1 mrd dollaria ja koko

vuoden volyymiksi muodostui noin 3 mrd dollaria. Kaupantekotahti hidastui hieman vuodesta 2014, jolloin volyymi oli noin 3,5 mrd dollaria.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi loppuvuodesta 17,7 %:iin. Vuoden lopussa A-luokan tilojen vajaakäyttöaste oli noin 26 % ja B-luokan tilojen noin 15 %.

Vuoden aikana Moskovaan valmistui reilu 0,7 milj. m<sup>2</sup> uutta toimistotilaa. Heikko kysyntä ja korkea vajaakäyttö siirsivät noin puolet suunnitelluista projekteista myöhemmäksi.

## LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-31.12.2015

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2015 olivat 165,7 (176,0) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 41,3 (40,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 66 %, kauppakeskusten 22 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 7 %. Spondalla oli 31.12.2015 yhteensä 162 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,1 milj. m<sup>2</sup>. Noin 70 % on toimistotilaa, 14 % kauppakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

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

Vuoden 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2015 oli 23,2 (-3,9) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 10,3 (1,5) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi erityisesti ydinkeskustan kiinteistöissä. Lisäksi positiiviseen kehitykseen vaikutti muun muassa kiinteistökehityksen kehityskate Ilmalan toimistohankkeen valmistuttua. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kiinteistöjen markkinavuokrien muutoksista.

### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta M€

	10-12/2015	10-12/2014	1-12/2015	1-12/2014
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)</i>	7,0	12,4	39,2	15,7
<i>Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)</i>	0,0	-10,0	-7,4	-10,0
<i>Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto</i>	15,7	3,5	25,4	5,5
<i>Ajanmukaistamisinvestoinnit</i>	-10,2	-14,3	-37,8	-42,0
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)</i>	9,8	13,8	30,2	40,3
<i>Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)</i>	-12,5	-4,2	-26,8	-19,3
<i>Valuuttakurssien muutos</i>	0,5	0,2	0,3	5,9
<i>Sijoituskiinteistöt yhteensä</i>	<b>10,3</b>	<b>1,5</b>	<b>23,2</b>	<b>-3,9</b>
<i>Kiinteistörahastot</i>	0,0	0,1	0,0	-1,8
<i>Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	0,0	0,0	5,5
<i>Konserni yhteensä</i>	<b>10,3</b>	<b>1,6</b>	<b>23,2</b>	<b>-0,2</b>

Sponda on määritellyt sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vuoden 2015 lopussa yhtiön vakiintuneiden laatimisperiaatteiden mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi vuoden 2015 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 yleistyminen sopimusvaluuttana.

**Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa  
M€**

<i>Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.-31.12.2015 M€</i>	<b>Yht.</b>	<b>Toimisto-kiinteistöt</b>	<b>Kauppakeskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistökehitys</b>	<b>Venäjä</b>
<i>Vuokratuotot</i>	229,6	149,0	46,6	16,8	0,3	16,9
<i>Ylläpitokulut</i>	-63,4	-39,0	-10,9	-7,7	-1,8	-4,0
<i>Nettovuokratuotot</i>	166,2	110,0	35,7	9,1	-1,4	12,8
<i>Sijoituskiinteistöt 1.1.2015</i>	3 142,1	1 853,5	726,0	205,1	133,1	224,4
<i>Aktivoidut korot 2015</i>	0,8	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0
<i>Hankinnat</i>	4,7	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Investoinnit</i>	103,0	29,3	6,8	0,9	66,0	0,1
<i>Siirrot segmenttien välillä</i>	0,0	98,4	-2,3	0,0	-96,0	0,0
<i>Myynnit</i>	-161,9	-18,1	0,0	-103,9	0,0	-39,8
<i>Käyvän arvon muutos</i>	23,2	35,5	3,2	-7,4	25,9	-33,9
<i>Siirrot myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin</i>	-10,2	-8,4	0,0	-1,8	0,0	0,0
<i>Sijoituskiinteistöt 31.12.2015</i>	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
<i>Käyvän arvon muutos %</i>	0,7	1,9	0,4	-3,6	19,5	-15,1
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%</i>	6,3	6,2	5,7	9,1		10,3
<i>Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi</i>	6,1					

## VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	euroa/m <sup>2</sup> / kk
<i>Kauden aikana, uudet voimaan tulleet</i>	74	14 874	11,80
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	88	26 878	13,40
<i>Kauden aikana uusitut</i>	46	14 074	22,80

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 3,3 (-3,0) %, kauppakeskuksissa 1,3(3,2) %, logistiikkakiinteistöissä 27,8 (-11,3) % ja Venäjän kiinteistöissä -4,3 (-10,7) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

<b>Kiinteistön tyyppi</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>30.9.2015</b>	<b>30.6.2015</b>	<b>31.3.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	88,2	88,0	88,1	87,9	88,5
<i>Kauppakeskukset</i>	91,3	90,6	89,8	90,3	91,2
<i>Logistiikka, %</i>	68,3	67,8	68,6	68,5	64,9
<i>Venäjä, %</i>	84,6	82,3	84,5	90,1	90,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	87,7	86,2	86,3	86,8	87,0

<b>Maantieteellinen alue</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>30.9.2015</b>	<b>30.6.2015</b>	<b>31.3.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	90,1	89,3	88,3	88,2	89,3
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	85,7	83,5	83,7	83,6	83,1
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	90,8	91,1	92,3	92,9	93,2
<i>Venäjä, %</i>	84,6	82,3	84,5	90,1	90,4
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	87,7	86,2	86,3	86,8	87,0

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2015 lopussa 969,3 (1 038,4) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 789 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 2 806 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (8,4 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,4 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (4,4 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (4,2 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 33 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:



<b>Toimiala</b>	<b>% nettovuokra- tuotoista</b>
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	8,0
<i>Energia</i>	0,3
<i>Julkinen sektori</i>	11,8
<i>Kauppa</i>	23,4
<i>Koulutus</i>	1,2
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	2,8
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	6,0
<i>Media/Kustantaminen</i>	3,4
<i>Muut palvelut</i>	15,4
<i>Pankki/Sijoitus</i>	8,5
<i>Rakentaminen</i>	3,6
<i>Teollisuus/valmistus</i>	4,1
<i>Terveydenhuolto</i>	5,3
<i>Tietoliikenne</i>	5,9
<i>Muut</i>	0,3

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

	<b>% vuokratuotosta 31.12.2015</b>	<b>% vuokratuotosta 31.12.2014</b>
<i>1. vuoden sisällä</i>	14,2	14,0
<i>2. vuoden sisällä</i>	17,1	11,3
<i>3. vuoden sisällä</i>	10,8	18,1
<i>4. vuoden sisällä</i>	8,3	9,3
<i>5. vuoden sisällä</i>	5,3	7,4
<i>6. vuoden sisällä</i>	7,7	2,0
<i>6. vuoden jälkeen</i>	23,6	26,3
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	13,0	11,6

## **DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT**

### **Divestoinnit M€**

	<b>1.10.- 31.12.2015</b>	<b>1.10.- 31.12.2014</b>	<b>1.1.- 31.12.2015</b>	<b>1.1.- 31.12.2014</b>
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	101,2	5,1	157,6	237,2
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	-2,9	0,0	-4,3	0,6
<i>Tasearvo</i>	104,1	5,1	161,9	236,6
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>				

## Investoinnit M€

	1.10.- 31.12.2015	1.10.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-4,7	0,0	-4,7	-65,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-10,2	-14,3	-37,8	-42,0
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-25,5	-9,1	-65,2	-22,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ilmalan ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen sekä Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

## SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan raportoitavia segmenttejä muutettiin vuoden 2015 alusta. Kiinteistörahastot -segmentti lopetettiin 1.1.2015 alkaen. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistösijoitusyhtiöt. Lisäksi raportoidaan Muut-segmentti, mihin sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Muut -segmentin edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

## Toimistokiinteistöt

	10-12/15	10-12/14	1-12/15	1-12/14
<i>Liikevaihto, M€</i>	37,5	36,3	149,1	141,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	27,8	26,4	109,7	103,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	30,6	36,5	134,1	112,9
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,9	5,4
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,2	88,5
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 994,8	1 853,5
<i>-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€</i>			8,4	
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			35,5	18,5
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			775 000	766 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1.10.- 31.12.2015	1.10.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	0,2	5,2	17,9	20,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,1	0,1	-0,2	0,7
<i>Tasearvo</i>	0,1	5,1	18,1	19,9
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-4,7	0,0	-4,7	-65,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-8,3	-11,8	-29,7	-34,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,2	0,4	-2,1

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2015	% vuokratuotosta 31.12.2014
1. vuoden sisällä	13,5	10,8
2. vuoden sisällä	19,8	12,0
3. vuoden sisällä	10,2	21,8
4. vuoden sisällä	9,1	7,4
5. vuoden sisällä	4,8	7,6
6. vuoden sisällä	5,4	2,0
6. vuoden jälkeen	21,4	22,3
Toistaiseksi voimassa olevat	15,8	16,0

### Kauppakeskukset

	10-12/15	10-12/14	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto, M€	11,8	11,6	46,6	45,8
Nettotuotto, M€	8,9	8,8	35,7	35,2
Liikevoitto, M€	10,1	10,8	35,8	36,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			4,7	4,7
Taloudellinen vuokrausaste -%			91,3	91,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			733,6	726,0
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			3,2	3,8
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			153 500	151 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.10.- 31.12.2015	1.10.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Myydyt kiinteistöt				
Myyntihinta	0,0	0,0	0,0	0,0
Myyntivoitto/ -tappio	0,0	0,0	0,0	0,0
Tasearvo	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-1,6	-1,7	-6,8	-4,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2015	% vuokratuotosta 31.12.2014
1. vuoden sisällä	8,4	8,3
2. vuoden sisällä	10,1	7,4
3. vuoden sisällä	7,9	10,0
4. vuoden sisällä	6,4	7,0
5. vuoden sisällä	5,4	6,3
6. vuoden sisällä	18,8	2,3
6. vuoden jälkeen	38,8	55,3
Toistaiseksi voimassa olevat	4,3	3,4

### Logistiikkakiinteistöt

	10-12/15	10-12/14	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto, M€	4,2	4,0	16,8	30,8
Nettotuotto, M€	2,3	1,8	9,1	18,9
Liikevoitto, M€	-1,8	-2,2	-1,9	11,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			7,4	4,1
Taloudellinen vuokrausaste -%			68,3	64,9
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			92,9	205,1
-ei sisällä myytäväksi luokiteltuja kiinteistöjä, M€			1,8	
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-7,4	-6,0
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			152 500	248 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.10.- 31.12.2015	1.10.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Mydyt kiinteistöt				
Myyntihinta	100,8	0,0	100,8	216,7
Myyntivoitto/ -tappio	-3,1	0,0	-3,1	0,0
Tasearvo	103,9	0,0	103,9	216,7
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-0,4	-0,8	-0,9	-2,4
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0	0,0	1,1

Sponda myi joulukuussa 2015 lopussa Vuosaaren sataman kiinteistöt noin 100 milj. eurolla Bidco Oy:lle, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta.

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2015	% vuokratuotosta 31.12.2014
1. vuoden sisällä	24,7	17,3
2. vuoden sisällä	13,0	12,0
3. vuoden sisällä	4,5	11,8
4. vuoden sisällä	7,4	7,9
5. vuoden sisällä	6,0	17,3
6. vuoden sisällä	1,2	1,8
6. vuoden jälkeen	11,3	17,3
Toistaiseksi voimassa olevat	31,9	14,7

### Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2015 lopussa 129,7 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 53,8 milj. euroa ja loput 75,9 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 65,7 milj. euroa, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä 25,5 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen sekä Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

Sponda rakensi Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Kohde valmistui ja otettiin käyttöön joulukuussa 2015. Kiinteistöt olivat täyteen vuokratut, ja kokonaisinvestointi oli n. 57 milj. euroa.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015. Maankaivutyöt on pääosin saatu päätökseen. Uudisosan perustustyöt ovat käynnissä ja runkotyöt alkavat maaliskuussa 2016. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan 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. 51,9 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset kattavat noin 35 % vuokrattavasta pinta-alasta.

### Venäjä

	10-12/15	10-12/14	1-12/15	1-12/14
Liikevaihto, M€	3,4	5,1	16,9	22,2
Nettotuotto, M€	2,7	3,7	12,8	15,8
Liikevoitto, M€	-10,1	-11,0	-24,8	-10,6
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			5,8	6,0
Taloudellinen vuokrausaste -%			84,6	90,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			150,7	224,4
Käyvän arvон muutos vuoden alusta, M€			-33,9	-23,8
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			34 500	44 500

Ruflan arvon voimakas heikkeneminen vaikuttaa Venäjällä vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Nykyisessä markkinatilanteessa Sponda on joutunut neuvottelemaan vuokranalennuksista useiden vuokralaisten kanssa.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.10.- 31.12.2015	1.10.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
<i>Myydyt kiinteistöt</i>				
<i>Myyntihinta</i>	0,0	0,0	38,7	0,0
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	0,0	-1,1	0,0
<i>Tasearvo</i>	0,0	0,0	39,8	0,0
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	0,0	0,0	-0,1	-0,4
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>				

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

	% vuokratuotosta 31.12.2015	% vuokratuotosta 31.12.2014
<i>1. vuoden sisällä</i>	35,2	38,7
<i>2. vuoden sisällä</i>	13,9	13,4
<i>3. vuoden sisällä</i>	31,2	15,2
<i>4. vuoden sisällä</i>	6,6	23,8
<i>5. vuoden sisällä</i>	9,3	2,1
<i>6. vuoden sisällä</i>	0,0	1,5
<i>6. vuoden jälkeen</i>	3,8	5,5
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

### Kiinteistösijoitusyhtiöt

Sponda myi Certum Oy:n osakkeet 16.12.2015 Space (Logistics) Pledgeco S.à r.lille, joka on osa Blackstone Real Estate Partners Europe IV:ta. Spondan osakkeista saama kauppahinta pääoman palautuksen ja muiden tavanomaisten tarkistusten jälkeen oli noin 181 milj. euroa. Sponda kirjasi kaupasta n. 5,2 milj. euron myyntivoiton.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall –kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus oli n. 19,4 milj. euroa vuoden 2015 lopussa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liikelakiinteistöihin ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Spondan sijoitus rahastoon oli 2,0 milj. euroa 31.12.2015.

## RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 94,9 (113,5) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli 241,5 (33,5) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -136,1 (-141,5) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -48,9 (-55,9) milj. euroa, ja loka-joulukuussa -12,1 (-11,7) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy katsauskaudella johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta -0,1 (-4,8) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,8 (0,3) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 46,2 (41,0) % ja nettovelkaantumisaste 90,9 (121,2) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 660,9 (1 731,2) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,2 (2,1) vuotta. Keskikorko oli 2,9 (2,9) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 90 (76) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,3 (2,3) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,5 (3,3).

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

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui vuoden 2015 lopussa yhteensä 275 milj. euron syndikoiduista lainoista, 546 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 199 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 641 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 440 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 125,8 milj. euroa eli 3,7 % konsernin taseesta.

Sponda allekirjoitti 80 milj. euron syndikoidun luottolimiittisopimuksen lokakuussa 2015. Vakuudeton luottolimiittisopimus on 5-vuotinen. Sopimuksen keskeiset ehdot vastaavat Spondan muiden luottosopimusten ehtoja, ja keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatekertoimeen. Luottolimiitillä jatketaan alun perin marraskuussa 2015 erääntyvää 150 milj. euron vastaavaa nostamatonta luottolimiittiä. Yhtiö pienensi erääntyvää 150 milj. euron luottolimiittiä vastaamaan nykyistä tarvetta.

## HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 103 (118) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 94 (108). Sponda-konsernin palveluksessa oli 31.12.2015 yhteensä 103 (105) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 96 (95). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Vuonna 2015 Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -21,7 (-22,1) milj. euroa.

## VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen. Spondan henkilöstöllä on mahdollisuus osallistua vuosittain osakeohjelmaan, jonka kohderyhmään kuuluvat kaikki konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai 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 2013—2015, 2014-2016 ja 2015-2017. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajaksojen 1.1.2013-31.12.2015, 1.1.2014-31.12.2016 ja 1.1.2015-31.12.2017 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina sekä kiinteistöjen myynnit.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä viisi henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörsstitiedotteissa 20.3.2012, 1.2.2013, 1.11.2013, 5.2.2014 ja 5.2.2015.

## KONSERNIRAKENNE

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

## SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi oli 3,79 euroa vuonna 2015. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,57 euroa ja alin 3,29 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 121,6 milj. kappaletta 461,5 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2015 oli 3,92 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 109,7 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2015 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 31.12.2015 yhteensä 10 092 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	<b>Osakkeiden määrä, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista, %</b>
<i>Julkisyhteisöt</i>	33 402 411	11,8
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	138 697 321	49,0
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	34 320 074	12,1
<i>Kotitaloudet</i>	22 470 680	8,0
<i>Yritykset yhteensä</i>	47 572 874	16,8
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	3 684 373	1,3
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	2 927 729	1,0
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia tehtiin seuraavasti:

- 2.10.2015: APG Asset Management N.V. ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,98 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

## 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 Lasse Holopainen, ja varatilintarkastaja on KHT Petri Kettunen.

## **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 kolmen liiketoiminta-alueen johtajat, yhteensä kuusi henkilöä.

## **YMPÄRISTÖVASTUU**

Spondan ympäristövastuun vuosi 2015 eteni strategian mukaisesti. Spondan suurimmat ympäristövaikutukset koskevat kiinteistöjen energiankulutusta ja siitä aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Tämän lisäksi Sponda seuraa vedenkulutusta sekä jätemateriaalien hyötykäyttöä ja kierrätystä. Spondan energiatehokkuusohjelma eteni vuonna 2015 tavoitteen mukaisesti saavuttaen -15,4 % kulutussäästön vertailuvuodesta. Spondan pitkän aikavälin tavoite on vähentää energiankulutusta -20 % vuoteen 2020 mennessä, vuoden 2001-2005 kulutuksen keskiarvosta. Spondan kiinteistöistä syntyvän jätteen hyötykäyttö nousi 97 %:iin, kierrätysprosentin ollessa 45 %. Ympäristövastuutyötä tehdään myös yhdessä asiakkaiden kanssa. Sponda solmi joulukuussa uuden ympäristökumppanuuden Sweco Finland Oy:n kanssa Ilmalan uudiskohteeseen.

Sponda nousi marraskuussa ensimmäistä kertaa Nordic Climate Disclosure Leadership-tasolle CDP Climate:n vuosittaisessa vertailussa. Sponda sai tunnustusta ilmastoraportoinnin kattavuudesta sekä energiatehokkuusohjelmastaan, joka kattaa hiilidioksidipäästöjen hallinnan. Sponda sai raportointia koskevista pisteistä 99/100 sekä päästöjen hallintaa mittaavassa indeksissä A-, asteikolla A-E. Sponda paransi viimevuotista tulostaan kummassakin kategoriassa ja oli sekä Suomen että pohjoismaiden paras luokassa Financials.

## **LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUKSET**

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 2016.

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 25.1.2016 päättänyt antaa varsinaiselle yhtiökokoukselle 21.3.2016 ehdotuksen hallituksen jäsenten lukumäärästä, hallitukseen valittavista jäsenistä ja hallituksen palkkioista. Nimitystoimikunnan ehdotukset löytyvät pörssitiedotteesta, joka on päivätty 25.1.2016.

Helmikuussa 2016 Sponda allekirjoitti kuusi kiinteistöä Helsingin keskustassa omistavan Ab Mercator Oy:n osakkeiden sekä kiinteistöjä hallinnoivan Ab Forum Capita Oy:n osakkeiden kauppooja koskevat sopimukset Forum Fastighets Kb:n ja Föreningen Konstsamfundet r.f.:n kanssa. Kiinteistöt sijaitsevat Forum-korttelissa Helsingin keskustassa. Kohteiden yhteenlaskettu, velaton kauppahinta on noin 576 miljoonaa euroa. Arvioitu nettotuotto ensimmäisen vuoden jälkeen on noin 4,9 %. Kauppahinta on ehdollinen tavanomaisille yrityskaupan jälkeen tehtäville tase- ja muille oikaisuille, ja kauppa on tarkoitus saattaa päätökseen 29.2.2016.

Sponda rahoittaa yrityskaupan olemassa olevilla kassavaroillaan ja lyhytaikaisella noin 300 miljoonan euron bridge-lainalla. Yhtiö suunnittelee järjestävänsä merkintäetuoikeusannin säilyttääkseen nykyisen pääomarakenteen ja omavaraisuustason kaupan jälkeen. Kohteesta ja kaupasta on tiedotettu pörssitiedotteella 4.2.2016.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2016

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016 nettotuottojen kehityksen ja EPRA Earnings (oikaistu operatiivinen tulos) kehityksen osalta. Tulevaisuuden näkymät eivät sisällä sovitun kuuden kiinteistön hankinnan vaikutusta Spondan tulokseen.

### *Nettotuotot*

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2016 olevan 152-168 milj. euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen ostojen ja myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

### *EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)*

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2016 82-98 milj. euroa. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

## YHTIÖKOKOUS JA OSINKO

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 21.3.2016 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,19 euroa/osake.

4.2.2016  
Sponda Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020 431 3311 tai 0400 402 653,  
yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020 431 3454 tai  
040 527 4462  
talous- ja rahoitusjohtaja Niklas Nylander, puh. 020 431 3318 tai 040 754 5961.

Jakelu:

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

SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN 1.1.-31.12.2015 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma  
M€

	10-12/2015	10-12/2014	1-12/2015	1-12/2014
<i>Liikevaihto</i>				
<i>    Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	57,1	57,1	230,2	241,4
<i>    Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,3	0,3
<i>    Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	0,0	0,2	0,0	4,9
	<b>57,2</b>	<b>57,3</b>	<b>230,5</b>	<b>246,7</b>
<i>Kulut</i>				
<i>    Ylläpitokulut</i>	-15,9	-16,9	-64,8	-69,8
<i>    Rahastojen välittömät kulut</i>	0,0	0,0	0,0	-0,8
	-15,9	-16,9	-64,8	-70,6
<b>Nettotuotot</b>	<b>41,3</b>	<b>40,4</b>	<b>165,7</b>	<b>176,0</b>
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	-3,0	0,0	-4,5	0,6
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	10,3	1,6	23,2	-0,2
<i>Liikearvon poisto</i>	-0,4	0,0	-3,0	0,0
<i>Osakkuusyritysten luovutusvoitot/-tappiot</i>	5,2	0,0	5,2	0,0
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,2	0,1	2,8	2,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,7	-2,3	-2,2
<i>Hallinnon kulut</i>	-5,0	-4,9	-19,4	-19,9
<i>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</i>	0,0	-3,5	10,2	-3,5
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,0	0,9	0,3
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,2	-0,2	-0,7	-1,5
<b>Liikevoitto</b>	<b>47,8</b>	<b>32,9</b>	<b>178,1</b>	<b>151,7</b>
<i>Rahoitustuotot</i>	1,4	8,0	6,8	18,2
<i>Rahoituskulut</i>	-13,4	-19,6	-55,7	-74,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	-12,1	-11,7	-48,9	-55,9
<i>Voitto ennen veroja</i>	35,7	21,3	129,2	95,7
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-7,5	-0,1	-9,3	-1,8
<i>Laskennalliset verot</i>	129,9	-7,9	107,3	-20,4
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>122,3</b>	<b>-8,0</b>	<b>98,1</b>	<b>-22,2</b>
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>158,0</b>	<b>13,3</b>	<b>227,2</b>	<b>73,6</b>
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>    Emoyhtiön omistajille</i>	158,0	13,3	227,2	73,6
<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>	0,55	0,04	0,78	0,24

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

	10-12/2015	10-12/2014	1-12/2015	1-12/2014
<i>Katsauskauden voitto/tappio</i>	158,0	13,3	227,2	73,6
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
<i>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</i>				
<i>Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot</i>	0,1	-0,2	0,1	-0,2
<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>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>
<i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>	1,0	-1,4	1,4	-1,4
<i>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</i>	1,3	-0,2	5,9	-15,6
<i>Muuntoerot</i>	-0,5	-3,0	-0,2	-3,3
<i>Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</i>	-0,3	1,7	-1,9	5,2
<b><i>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä</i></b>	<b>1,5</b>	<b>-2,9</b>	<b>5,2</b>	<b>-15,1</b>
<i>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</i>	1,6	-3,0	5,3	-15,3
<b><i>Katsauskauden laaja tulos yhteensä</i></b>	<b>159,7</b>	<b>10,3</b>	<b>232,6</b>	<b>58,3</b>
<i>Jakautuminen:</i>				
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	159,7	10,3	232,6	58,3
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

**Konsernitase**  
**M€**

	31.12.2015	31.12.2014
VARAT		
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
<i>Sijoituskiinteistöt</i>	3 101,7	3 142,1
<i>Sijoitukset kiinteistörahastoihin</i>	21,4	18,6
<i>Osuudet osakkuusyrietyksissä</i>	0,0	171,6
<i>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</i>	13,0	13,2
<i>Liikearvo</i>	11,5	14,5
<i>Muut aineettomat hyödykkeet</i>	2,4	2,9
<i>Rahoitusleasingsaamiset</i>	2,7	2,7
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>	0,9	2,2
<i>Laskennalliset verosaamiset</i>	9,4	25,1
<b><i>Pitkäaikaiset varat yhteensä</i></b>	<b>3 163,1</b>	<b>3 393,0</b>
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöt</i>	7,7	7,8
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>	39,9	28,0
<i>Rahavarat</i>	220,0	20,3
<b><i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i></b>	<b>267,7</b>	<b>56,2</b>
<i>Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</i>	10,2	-
<b><i>Varat yhteensä</i></b>	<b>3 441,0</b>	<b>3 449,2</b>
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</i>		
<i>Osakepääoma</i>	111,0	111,0
<i>Ylikurssirahasto</i>	159,4	159,4
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>	433,8	433,8
<i>Käyvän arvon rahasto</i>	-29,2	-35,1
<i>Uudelleenarvostusrahasto</i>	0,7	0,7
<i>Muun oman pääoman rahasto</i>	94,0	94,0
<i>Muuntoerot</i>	-0,2	0,4
<i>Kertyneet voittovarvat</i>	813,7	645,5
	1 583,2	1 409,7

Määräysvallattomien omistajien osuus	1,8	1,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 585,0</b>	<b>1 411,5</b>
<i>Velat</i>		
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
Laskennalliset verovelat	71,5	194,5
Varaukset	2,4	1,1
Korolliset velat	1 080,4	1 169,5
Muut velat	37,6	48,6
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 192,0</b>	<b>1 413,6</b>
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
Lyhytaikaiset korolliset velat	580,5	561,7
Ostovelat ja muut velat	76,4	62,4
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	7,1	0,0
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>664,0</b>	<b>624,1</b>
<i>Myyttävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</i>	0,0	-
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 856,0</b>	<b>2 037,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>3 441,0</b>	<b>3 449,2</b>

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

	1-12/2015	1-12/2014
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>		
<i>Tilikauden tulos</i>	227,2	73,6
<i>Oikaisut</i>	-80,1	87,0
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	-1,3	7,6
<i>Saadut korot</i>	0,5	0,8
<i>Maksetut korot</i>	-44,8	-51,0
<i>Muut rahoituserät</i>	-4,7	-2,5
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-2,0	-1,9
<b><i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i></b>	<b>94,9</b>	<b>113,5</b>
<i>Investointien rahavirta</i>		
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-99,6	-94,1
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-2,2	-5,4
<i>Investoinnit osuuksiin osakkuusyhtiöissä</i>		-47,7
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-0,2	-2,7
<i>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</i>	154,4	105,8
<i>Luovutustulot kiinteistörahastoista</i>	0,3	77,3
<i>Luovutustulot osuuksista osakkuusyhtiöihin</i>	180,6	
<i>Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</i>	0,0	
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>		0,4
<i>Pääomanpalautukset osakkuusyhtiöistä</i>	7,6	
<i>Lainasaamisten takaisinmaksut</i>	0,6	
<b><i>Investointien nettorahavirta</i></b>	<b>241,5</b>	<b>33,5</b>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>		
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	320,0	265,3
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-345,4	-341,0
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	-50,5	-8,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-6,4	-6,4
<i>Maksetut osingot</i>	-53,8	-51,0
<b><i>Rahoituksen nettorahavirta</i></b>	<b>-136,1</b>	<b>-141,5</b>
<i>Rahavarojen muutos</i>	200,4	5,6
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	20,3	18,8
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,7	-4,0
<b><i>Rahavarat kauden lopussa</i></b>	<b>220,0</b>	<b>20,3</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 1.1.2014</i>	111,0	159,4	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 nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämi-sestä johtuvat erät</i>								-0,2	-0,2		-0,2
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>				-1,1					-1,1		-1,1
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-12,5					-12,5	0,0	-12,5
<i>Muuntoerot</i>							-1,5		-1,5	0,0	-1,5
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-13,6			-1,5	73,4	58,2	0,0	58,3
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-51,0	-51,0	0,0	-51,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-51,0	-51,0	0,0	-51,0
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-5,1	-5,1	0,0	-5,1
<i>Muutos</i>								0,0	0,0	0,0	0,0
<b><i>Oma pääoma 31.12.2014</i></b>	<b>111,0</b>	<b>159,4</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>

	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 1.1.2015</i>	111,0	159,4	433,8	-35,1	0,7	94,0	0,4	645,5	1 409,7	1,8	1 411,5
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								227,2	227,2	0,0	227,2
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Etuuspohjaisten nettovelan (tai omaisuuserän) uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät</i>								0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Suoraan laajaan tulokseen kirjatut muutokset osakkuusyhtiöissä</i>				1,4					1,4	0,0	1,4
<i>Rahavirran suojaukset</i>				4,4					4,4	0,0	4,4
<i>Muuntoerot</i>							-0,6		-0,6	0,0	-0,6
<i>Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto</i>											
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				5,8			-0,6	227,3	232,6	0,0	232,6
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-53,8	-53,8	0,0	-53,8
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>											
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-5,1	-5,1	0,0	-5,1
<i>Muutos</i>								-0,2	-0,2	0,0	-0,2
<b><i>Oma pääoma 31.12.2015</i></b>	<b>111,0</b>	<b>159,4</b>	<b>433,8</b>	<b>-29,2</b>	<b>0,7</b>	<b>94,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>813,7</b>	<b>1 583,2</b>	<b>1,8</b>	<b>1 585,0</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.

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

Sponda -konsernin raportoitavia segmenttejä muutettiin vuoden 2015 alusta lukien. Spondan raportoitavat segmentit ovat 1.1.2015 alkaen:

- Toimistokiinteistöt, joka vastaa toimistotilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Kauppakeskukset, joka vastaa kauppakeskusten ja liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Logistiikka, joka vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa;
- Kiinteistökehitys, joka vastaa uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta;
- Venäjä, joka vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä; ja
- Kiinteistöinvestointiyhtiöt-segmentti, joka muodostuu sijoituksista osakkuusyhtiö Certeumiin sekä sijoituksista First-kiinteistörahastoon ja Russia Invest-kiinteistöinvestointiyhtiöön. Vuoden 2014 loppuun saakka sijoitukset Firstiin ja Russia Investiin esitettiin osana Kiinteistörahastot-segmenttiä ja sijoitukset osakkuusyhtiö Certeumiin osana Muut-segmenttiä. Edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.
- Muut, johon sisältyy konsernin liiketoiminnoille kohdistamattomat kulut, vero- ja rahoituskulut sekä mahdolliset toimintasegmentit, joista ei tarvitse esittää segmentti-informaatiota erikseen. Kiinteistörahastot-segmentti on lopetettu 1.1.2015 alkaen. Sitä ei tulla raportoimaan erikseen vertailukaudelta ja Muut-segmentin edellisen tilikauden luvut on oikaistu vastaamaan segmentin rakenteen ja koostumuksen muutosta.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2015.

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot on tilintarkastettu.

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

<i>Tuloslaskelmatiedot</i> <i>1-12/2015</i>	<b>Toimisto- kiinteistöt</b>	<b>Kauppa- keskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistökehitys</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Kiinteistösijoitus</b>	<b>Muut</b>	<b>Konserni yhteensä</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>149,1</b>	<b>46,6</b>	<b>16,8</b>	<b>1,1</b>	<b>16,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>230,5</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-39,4	-10,9	-7,7	-2,8	-4,0	0,0	0,0	-64,8
<b>Nettotuotot</b>	<b>109,7</b>	<b>35,7</b>	<b>9,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>12,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>165,7</b>
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	-0,3	0,0	-3,1	0,0	-1,1	0,0	-0,1	-4,6
<i>Luovutusvoitot/-tappiot osakkuusyrittäjästä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	5,2
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	2,7	0,0	0,0	0,0	2,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	35,5	3,2	-7,4	25,9	-33,9	0,0	0,0	23,2
<i>Liikearvon poisto</i>	0,0	0,0	0,0	-3,0	0,0	0,0	0,0	-3,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-10,6	-2,8	-1,3	-4,1	-2,7	0,0	-0,1	-21,7
<i>Osuus osakkuusyrittäjien tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,2	0,0	10,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,3	0,7	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>134,1</b>	<b>35,8</b>	<b>-1,9</b>	<b>19,8</b>	<b>-24,8</b>	<b>15,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>178,1</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>							<b>-48,9</b>	<b>-48,9</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>							<b>-49,2</b>	<b>129,2</b>
<b>Tuloverot</b>							<b>98,1</b>	<b>98,1</b>
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>48,9</b>	<b>227,2</b>
<i>Investoinnit</i>	34,0	6,8	0,9	66,0	0,1	2,7	0,1	110,6
<i>Segmentin varat</i>	2 005,9	733,6	94,7	141,2	150,7	21,4	293,4	3 441,0
<i>- joista myytäviksi luokiteltu</i>	8,4		1,8					10,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,2	91,3	68,3		84,6			87,7

<b>Tuloslaskelmatiedot 1-12/2014</b>	<b>Toimisto- kiinteistöt</b>	<b>Kauppa- keskukset</b>	<b>Logistiikka</b>	<b>Kiinteistö-kehitys</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Kiinteistö-sijoitus</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>0,0</b>	<b>4,9</b>	<b>246,7</b>
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-38,8	-10,6	-11,8	-2,2	-6,4	0,0	-0,8	-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>0,0</b>	<b>4,1</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 osakkuusyrytyksistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	18,5	3,8	-6,0	3,6	-23,8	0,0	3,7	-0,2
<i>Liikearvon poisto</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-8,8	-2,6	-1,5	-3,1	-2,5	0,0	-3,6	-22,1
<i>Osuus osakkuusyriyten tuloksesta</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	0,0	-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>-3,5</b>	<b>4,2</b>	<b>151,7</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>							<b>-55,9</b>	<b>-55,9</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>							<b>-51,7</b>	<b>95,7</b>
<b>Tuloverot</b>							<b>-22,2</b>	<b>-22,2</b>
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>-73,9</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	193,2	96,7	3 449,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,5	91,2	64,9		90,4			87,0

### Konsernin tunnusluvut

	<b>10-12/2015</b>	<b>10-12/2014</b>	<b>1-12/2015</b>	<b>1-12/2014</b>
<i>Tulos/osake, €</i>	0,55	0,04	0,78	0,24
<i>Omavaraisuusaste*, %</i>			46,2	41,0
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			90,9	121,2
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			5,26	4,65
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,07	0,09	0,36	0,37

## Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q4/2015	Q3/2015	Q2/2015	Q1/2015	Q4/2014
<i>Liikevaihto, M€</i>	57,2	56,7	59,4	57,2	57,3
<i>Nettotuotot, M€</i>	41,3	42,2	42,5	39,6	40,4
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	10,3	0,5	22,3	-9,9	1,6
<i>Liikevoitto, M€</i>	47,8	38,3	64,4	27,6	32,9
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-12,1	-13,0	-11,2	-12,6	-11,7
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	158,0	18,0	39,9	11,3	13,3
<i>Sijoituskiinteistöt, M€</i>	3 101,7	3 161,4	3 143,2	3 136,1	3 142,1
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 585,0	1 430,4	1 413,2	1 369,8	1 411,5
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 660,9	1 724,7	1 768,6	1 775,2	1 731,2
<i>Tulos/osake, €</i>	0,55	0,06	0,14	0,04	0,04
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,07	0,10	0,11	0,08	0,09
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,60	5,58	5,47	5,30	5,45
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	87,7	86,2	86,3	86,8	87,0

### EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) M€

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

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

EPRA Earnings-tunnusluku on alla esitetty kahdella tavalla laskettuna.

**EPRA Earnings (operatiivinen tulos)**  
**M€**

	10-12/15	10-12/14	1-12/15	1-12/14
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>				
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	158,0	13,3	227,2	73,6
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	-10,3	4,3	-22,4	11,6
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	-2,2	0,0	-0,7	-0,6
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-0,2	-0,1	-2,8	-2,0
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>+/- (v) Liikearvon arvonalentumiset ja poistot</i>	0,4	0,0	3,0	0,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	0,1	3,0	0,1	7,6
<i>+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	7,4	2,8	27,6	11,6
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<b>153,3</b>	<b>23,2</b>	<b>232,0</b>	<b>101,6</b>
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</b>	<b>0,54</b>	<b>0,08</b>	<b>0,82</b>	<b>0,36</b>
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>				
<i>(a) Operatiiviset laskennalliset verot</i>	-137,3	3,4	-133,5	7,1
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	16,1	26,6	98,6	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,06	0,09	0,35	0,38

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

<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b> <b>M€</b>	10-12/15	10-12/14	1-12/15	1-12/14
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>				
<i>Nettotuotot</i>	41,3	40,4	165,7	176,0
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	0,0	0,0	0,0	5,5
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,6	-5,6	-21,7	-22,1
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	3,2	12,7	2,1
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	35,6	38,1	156,7	161,6
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-12,0	-11,4	-48,8	-51,1

-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-7,5	-0,1	-9,3	-1,8
- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot	137,3	-3,4	133,5	-7,1
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>	153,3	23,2	232,0	101,6
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,54	0,08	0,82	0,36
<i>Yhtiökohtaiset oikaisut:</i>				
(a) Operatiiviset laskennalliset verot	-137,3	3,4	-133,5	7,1
<i>Oikaistu operatiivinen tulos</i>	16,1	26,6	98,6	108,7
<i>Oikaistu operatiivinen tulos/osake, €</i>	0,06	0,09	0,35	0,38

### EPRA Cost Ratio, M€

<i>Hallinnon/ylläpidon ja liiketoiminnan muut kulut IFRS tuloslaskelmassa</i>	89 838
<i>Käyttökorvaukset</i>	-5 512
<i>Hallintopalkkioilla katetut kulut</i>	0
<i>Muut kuluja kattavat liiketoiminnan tuotot</i>	0
<i>Osuus yhteisyritysten kuluista</i>	0
<b><i>Vähennetään (mikäli sisältyy yllä olevaan)</i></b>	
<i>Poistot sijoituskiinteistöistä</i>	0
<i>Maanvuokrat</i>	-4 067
<i>Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen</i>	-49 544
<b><i>EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)</i></b>	<b>30 714</b>
<i>Vajaakäytön kustannukset</i>	-8 300
<b><i>EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)</i></b>	<b>22 415</b>
<i>Vuokratuotot ilman maanvuokria</i>	223 308
<i>Vuokratuottoihin sisältyvät ylläpitokulut, joita ei laskuteta erikseen</i>	-49 544
<i>Osuus yhteisyrityksistä</i>	0
<b><i>Vuokratuotto (C)</i></b>	<b>173 764</b>
<b><i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)</i></b>	<b>17,68 %</b>
<b><i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)</i></b>	<b>12,90 %</b>

Laskelmassa se osa kiinteistön ylläpitokuluista, jota ei laskuteta erikseen vuokralaisilta (ns. "lämmiin" 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€

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot vuonna 2015 olivat 165,7 (176,0) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 41,3 (40,4) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 66 %, kauppakeskusten 22 %, logistiikkatilojen 5 % ja Venäjä-yksikön 7 %. Spondalla oli 31.12.2015 yhteensä 162 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on n. 1,1 milj. m<sup>2</sup>. Noin 70 % on toimistotilaa, 14 % kauppakeskuksia ja 13 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 % sijaitsee Venäjällä.

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

Vuoden 2015 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa (Catella Property Oy) että Venäjällä (CB Richard Ellis). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2015 oli 23,2 (-3,9) milj. euroa, ja loka-joulukuussa 10,3 (1,5) milj. euroa. Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvo kehittyi positiivisesti pääosin tuottovaatimusten laskun vuoksi erityisesti ydinkeskustan kiinteistöissä. Lisäksi positiiviseen kehitykseen vaikutti muun muassa kiinteistökehityksen kehityskate Ilmalan toimistohankkeen valmistuttua. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen negatiivinen käyvän arvon muutos aiheutui kiinteistöjen 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 65,7 milj. euroa, josta vuoden viimeisellä neljänneksellä 25,5 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen ja Lassilan toimistotalojen rakentamiseen sekä Ratinan kauppakeskuksen rakentamiseen.

Kauppakeskus Ratinan rakentaminen Tampereella käynnistyi huhtikuussa 2015. Maankaivutyöt on pääosin saatu päätökseen. Uudisosan perustustyöt ovat käynnissä ja runkotyöt alkavat maaliskuussa 2016. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan 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. 51,9 milj. euroa. Hankkeen tavoitteena on 15 %:n kehityskate ja arvioitu nettotuotto investoinnille on 7,5 %. Kauppakeskuksen allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset kattavat noin 35 % vuokrattavasta pinta-alasta.

## Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, M€

	31.12.2015	31.12.2014
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	13,2	12,5
<i>Lisäykset</i>	-	0,9
<i>Vähennykset</i>	0,0	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,2	-0,2
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	13,0	13,2

## Vaihto-omaisuuskiinteistöt, M€

	31.12.2015	31.12.2014
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	-0,1	0,0
<i>Lisäykset</i>	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,7	7,8

## Vastuusitoumukset

<b><i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</i></b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b><i>M€</i></b>		
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	125,8	179,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	288,1	312,1
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	44,6	19,6
<i>Vakuudet yhteensä</i>	332,7	331,7
<b><i>Vuokra- ja muut vastuut</i></b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b><i>M€</i></b>		
<i>Vuokravastuut</i>	53,9	126,0
<i>Annetut kiinnitykset</i>	23,1	3,7
<i>Annetut takaukset ja talletusvakuudet</i>	3,1	2,8
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	6,6	9,3
<b><i>Korkojohdannaiset</i></b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b><i>M€</i></b>		
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	655,0	655,0
<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-36,6	-42,6
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,3	-0,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	363,1	593,9
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	0,8	1,0

<b>Valuuttajohdannaiset</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>M€</b>		
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	6,4	8,7
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,0
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	-	4,6
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-	0,0
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>M€</b>		
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	72,4	187,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	-1,7	-4,7

\*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 johdannaissopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

### Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

<b>Johdon työsuhde-etuudet, M€</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,7	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,9	0,9
<i>Yhteensä</i>	2,6	2,8

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

<b>M€</b>	<b>Myynnit</b>	<b>Ostot</b>
<i>Certeum Oy</i>	0,1	-
<i>Yhteensä</i>	0,1	-

### Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Omavaraisuusaste, %	=	100 x $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x $\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liikevoitto</li> <li>-/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</li> <li>+ Liikearvon kohdistus</li> <li>+ Hallinnon poistot</li> <li>+/- Varausten muutokset</li> <li>+/- Etuuspohjaiset eläkekulut</li> <li>- Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut</li> <li>- Kassavirtavaikutteiset verot</li> <li>+/- Osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja laskennalliset verot</li> </ul> <hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma</li> <li>- Muun oman pääoman rahasto</li> <li>+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo</li> <li>+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta syntynyt laskennallinen verovelka</li> <li>- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo</li> </ul> <hr/> 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), %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto} + \text{Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms}}{\text{Sijoituskiinteistöt} - \text{Kehityskohteet} + \text{Arvioidut ostajan kulut}}$