

SPONDAN LIIKEVOITTO VUONNA 2000 PARANI 47 %

Sponda-konsernin vuoden 2000 tilikauden voitto oli 168,8 Mmk (175,0), josta omaisuuden myyntivoittoja oli 18,8 Mmk (13,8). Liikevaihto oli 650,7 Mmk (444,6) ja se muodostui vuokratuotoista. Liikevoitto oli 410,6 Mmk (279,6), jossa kasvua oli 46,9 %. Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja kasvoi 18,8 % ja oli 218,9 Mmk (184,3). Hallitus esittää osingoksi 1,50 mk/osake.

Vuokraustoiminnan tulos ennen myyntivoittoja oli 150,0 Mmk, mikä oli 7,0 % pienempi kuin vuoden 1999 tulos 161,2 Mmk. Spondan kiinteistöomaisuuden arvioitu markkina-arvo vuoden 2000 lopussa oli 8 370 Mmk ja taseen loppusumma 7 046,6 Mmk. Osakekohtainen nettovarallisuus oli 53,30 mk (9,0 euroa), jossa kasvua 15,0 %. Oma pääoma per osake oli 35,48 mk (35,16). Tulos/osake oli 2,16 markkaa (2,41).

Rahoitus

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 41,6 % (46,3 %). Korollista velkaa oli 3 971,0 Mmk (3 054,3) ja nettomääräiset korkokustannukset 191,5 milj. mk. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 4,4 (3) vuotta ja keskimääräinen korkokorko 5,6 (4,6) %. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,9 (2,2) vuotta. Velanhoitokate oli 2,5 %. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 12 %.

Toimintaympäristö

ETLAn mukaan suhdannehuippu on ohitettu ja Suomessa arvioidaan BKT:n kasvun lisääntyvän 4,5 % vuoden 2001 aikana. ETLA ennustaa inflaation alenevan 2 %:iin ja ostovoiman lisääntyvän 4 %:iin.

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla vuokrataso on edelleen ollut nousussa. Vajaakäyttöaste (vacancy rate) oli Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n mukaan syksyllä 1,4 %. Tilojen kysyntä ja tarjonta ovat alkaneet tasapainottua.

Kiinteistöomaisuus

Spondan kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo vuoden 2000 lopussa oli 8 370 milj. mk. Yhtiö on arvioinut kiinteistöt Kiinteistöalouden instituutin (KTI) laskemaa kiinteistöindeksiä varten.

Spondan kiinteistöt on jaettu 4 liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Pääkaupunkiseutu, Helsingin kantakaupunki, Itäkeskus ja Logistiikkakiinteistöt, joka käsittää pääasiallisesti Castrum Oyj:n kiinteistöomaisuuden. Sponda-konserniin kuuluu yhteensä 96 kiinteistökohdetta, joista 26 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 46 kohdetta, joista Itäkeskus on oma

liiketoiminta-alueensa. Lisäksi Sponda omistaa 23 kohdetta muun Suomen alueella. Yhteenlaskettu pinta-ala on 894 412 m², josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoja on 313 830 m² (35,1 %), liiketiloja 116 750 m² (13,0 %), hotelleja 21 243 m² (2,4 %) ja logistiikkakiinteistöjä 442 589 m² (49,5 %).

Kiinteistöjen lisäksi Sponda omistaa 8 tonttia, joista 6 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 2 Tampereella. Rakennusoikeutta pääkaupunkiseudulla on yhteensä n. 73 700 m² ja Tampereella n. 7 300 m². Vantaan Airport Cityssä rakennusoikeutta on 57 500 m² ja Espoossa 16 200 m².

Vuokralaisparannukset

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon vuonna 2000 olivat 28,8 Mmk ja aktivoituneet vuokralaisparannukset, jotka ovat vuokrasopimusten solmimiseen liittyviä peruskorjauksia, olivat 32,4 Mmk.

Vuokraustoiminta

Spondan kiinteistöjen nettotuotto oli 493,1 Mmk ja kirjanpitoarvo 6,9 mrd.mk. Spondan liiketoiminta-alueiden osuudet nettovuokratuotosta olivat: Helsingin kantakaupunki 42,2 %, Itäkeskus 22,5 %, Pääkaupunkiseutu 13,8 ja Logistiikkakiinteistöt (Castrum) 18,7 %. Näiden lisäksi muun Suomen osuus oli 2,8 %.

Kauppakeskus Itäkeskus

Kauppakeskus Itäkeskuksesta tulee Euroopan 10 suurimman kauppapaikan joukkoon lukeutuva kauppakeskus, kun 8 500 m²:n laajennustyö vuoden 2001 syksyllä valmistuu. Kauppakeskuksen uudisosan lisäksi uusitaan vanhoja tiloja noin 5 000 m².

Vuonna 2000 kauppakeskuksen liikkeiden myynti oli yhteensä 1 582 Mmk (1 542 Mmk) ja kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 2,6 %.

Myyntin kasvua haittasi uudisosan rakentaminen sekä pula pysäköintipaikoista, joista osa jäi työmaan alle. Lisäksi liikkeiden myyntiä vähensi noin 5000 m²:n myymälätilojen uusinnat laajennuksen yhteydessä.

Castrumin osto

Sponda hankki omistukseensa Castrum Oyj:n kahdessa erässä. Sponda sopi 14.3.2000 nostavansa omistusosuutensa 65,9 %:iin Castrumin kaikista osakkeista. Kaupat toteutettiin 3.4.2000 sen jälkeen, kun Spondan yhtiökokous 27.3.2000 hyväksyi ne. Sponda maksoi kaupan osakeannilla, joka suunnattiin myyjille, jolloin 5 Castrumin osakkeella myyjät saivat 1 Spondan osakkeen. Kokonaiskauppahinta vastasi julkistuspäivää edeltävän päivän kurssilla n. 29 miljoonaa euroa. Castrumin tulos konsolidoitiin Spondan tulokseen 1.4.2000 lähtien.

29.11.2000 solmituilla osakevaihtosopimuksilla Sponda Oyj osti Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sammon, Vakuutusosakeyhtiö ST Internationalin ja Kesko Oyj:n omistamat Castrum Oyj:n osakkeet. Spondan ylimääräisen yhtiökokouksen 14.12.2000 hyväksynnän jälkeen Sponda omisti 94,7 % Castrumin osakepääomasta ja äänimäärästä.

Osakevaihtojen jälkeen Spondan omistusosuus Castrumissa nousi yli 90 %iin osakkeista ja äänistä. Sponda Oyj:n arvopaperimarkkinalain mukainen lunastustarjous Castrum Oyj:n osakkeista ja optiotodistuksista päättyi 18.1.2001. Lunastustarjouksen hyväksyivät osakkeenomistajat, jotka edustavat yhteensä 3 761 143 osaketta eli noin 4,9 % Castrumin osakkeista ja äänistä, ja Spondan omistusosuus nousi 99,6 %:iin Castrumin osakkeista ja äänistä.

Sponda tulee vaatimaan osakeyhtiölain mukaista lunastusta niiden Castrumin osakkeiden ja optiotodistusten osalta, jotka eivät ole Spondan omistuksessa.

Osakeyhtiölain mukaisen lunastusmenettelyn jälkeen Sponda tulee hakemaan Castrumin osakkeiden ja optiotodistusten noteerauksen lopettamista Helsingin Pörssin päällystämällä.

Spondan muut kiinteistöhankinnat

Castrumin lisäksi Sponda hankki kiinteistöjä vuoden 2000 aikana yhteensä 272 milj. markalla.

29.5.2000 Sponda Oyj osti loput Makkarataloon kuuluvasta Kaivokatu 8:sta yhteishintaan 74 milj. mk, yhteensä n. 2500 m², ja omistaa nyt Makkaratalon 100 %:sesti.

Sponda osti Helsingin kantakaupungista toimistotalon Lauttasaaresta ja 40% Kaivokadun Tunneli Oy:n osakkeista.

Sponda osti Pääkaupunkiseudulta toimistokiinteistöt Sinimäentie 14:stä ja Espoon Mäkkylästä.

Itäkeskuksesta Sponda osti vähemmistöt Itäkatu 11:sta ja Puotinharjun Puhos Oy:n osakkeita.

Sponda osti logistiikkakiinteistöt Vantaan Sähkötieltä ja Turun Rieskalähteentielle.

Spondan kiinteistömyynnit

Sponda myi kiinteistöjään vuoden 2000 aikana yhteensä 196,5 milj. mk:lla. Myydyt kiinteistöt sijaitsevat Spondan painopistealueiden ulkopuolella tai ovat kooltaan niin pieniä, ettei synergiaetuja niiden hallinnoinnissa voida saavuttaa.

29.2.2000 Sponda myi omistamansa Kiinteistö Oy Yrjönkatu 16 eli Dianankulman koko osakekannan 71 milj. mk:lla Svenska folkskolans vännar-yhdistykselle. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 3 400 m².

30.6.2000 Sponda Oyj myi Tamrock Oy:n Eläkesäätiölle Kanta-Tampellan alueella Tampereella sijaitsevan Kiinteistö Oy Koskipajun koko osakekannan 48,5 milj mk:lla.

2.10.2000 Spondan Espoossa omistaman Kiinteistö Oy Ulappatorin koko osakekanta siirtyi Cityconille. Velaton kauppahinta oli noin 25 milj. mk.

19.10.2000 Sponda myi logistiikkakiinteistön Turusta Rieskalähteentieltä 10 milj. mk:lla Toptronics Oy:lle. Lisäksi Castrum myi kiinteistöjä yhteensä 11 kpl 43 milj. markalla. Myytyjen kohteiden yhteispinta-ala oli 28 485 m² ja ne sijaitsivat Hangossa, Helsingissä, Hyvinkäällä, Kirkkonummella, Kouvolassa, Lahdessa, Oulussa, Tampereella ja Valkeakoskella.

15.1.2001 Sponda Oyj myi Tampereella Hämeenkatu 23:ssa sijaitsevan noin 8 000 m²:n toimistotalon Tampereen Puhelin Oyj:n Eläkesäätiölle 70,5 milj. mk:lla.

Konsernirakenne ja sen muutokset

Sponda-konserni koostuu emoyhtiöstä ja sen pääosin kokonaan omistamista tytäryhtiöistä, joista kaikki Tamsoil Oy:tä ja Castrum Oyj:tä lukuun ottamatta ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Huomattavimmat tytäryhtiöt ovat Castrum Oyj, Kauppakeskus Itäkeskus Oy ja Tamsoil Oy.

Organisaatio ja henkilöstö

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.-31.12.2000 oli 49 (32) henkilöä, mistä määrästä emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 33 (25) henkilöä. Joulukuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 52 (37) henkilöä, joista 34 (29) emoyhtiön palveluksessa.

Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 8 499 602 mk. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 1 334 650 mk. Konsernissa palkkoja maksettiin 14 322 985 mk, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 3 156 486 mk ja muun henkilöstön palkat 11 166 433 mk.

Hallituksen kokoonpano

Yhtiökokous valitsi edelleen hallituksen jäseniksi seuraavat henkilöt: puheenjohtajaksi diplomi-insinööri, ekonomi Anssi Soila, varapuheenjohtajaksi finanssineuvos Jarmo Väisänen, Valtiovarainministeriö, ja jäseniksi toimitusjohtaja Heikki Bergholm, Lassila & Tikanoja Yhtymä, toimitusjohtaja Kari Inkinen, Kapiteeli Oy, lakiasiain johtaja Harri Pynnä, Fortum Oyj, ja hallituksen puheenjohtaja Pertti Voutilainen, Metso Oyj.

Tilintarkastajat

Yhtiökokous valitsi Sponda Oyj:n varsinaisiksi tilintarkastajiksi KPMG Wideri Oy Ab:n ja KHT Raija-Leena Hankosen sekä varatilintarkastajaksi

KHT Ora Lyytikäisen.

Corporate Governance

Spondan hallituksen vuonna 1999 vahvistama työjärjestys on edelleen voimassa ja se noudattaa Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton (TT) antamia Corporate Governance -suosituksia. Helsingin Pörssin sisäpiiriohje hyväksyttiin noudatettavaksi yhtiön sisäpiiriohjeena 1.3.2000 alkaen.

Osakkeiden kurssikehitys

Spondan osakkeen kurssi kehittyi vuonna 2000 paremmin kuin HEX-yleisindeksi ja päätöskurssi oli 30.12.2000 3,95 euroa eli 23,49 mk. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 324 milj. euroa eli 1,9 mrd mk.

Osakepääoma

Spondan yhtiökokouksen 27.3.2000 päätöksen mukaisesti Sponda Oyj:n osakepääomaa alennettiin omia osakkeita mitätöimällä ja korotettiin suunnatulla uusmerkinnällä 3.4.2000. Suunnatun uusmerkinnän seurauksena Suomen valtion omistus Spondassa laski 49,1 %:iin.

Spondan ylimääräinen yhtiökokous 14.12.2000 peruutti yhtiökokouksen 27.3.2000 hallitukselle myöntämän valtuutuksen hankkia yhtiön omia osakkeita. Yhtiökokouksen 14.12.2000 päätöksen mukaisesti Sponda Oyj:n osakepääomaa alennettiin omia osakkeita mitätöimällä ja korotettiin suunnatulla uusmerkinnällä 18.12.2000.

	Osakepääoma mk	Osakkeiden lkm
31.12.1999		
Yhtiökokous 27.3.00	363 476 095	72 695 219
Mitätöinti	6 956 325	1 391 265
Uusmerkintä	37 654 040	7 530 808
Ylim.yhtiökokous 14.12.00	394 173 810	78 834 762
Mitätöinti	6 366 000	1 273 200
Uusmerkintä	22 105 565	4 421 113
31.12.2000	409 913 375	81 982 675

Omien osakkeiden ostovaltuudet

Sponda Oyj:n hallitus päätti 3.5.2000 varsinaiselta yhtiökokoukselta 27.3.2000 saamansa valtuutuksen perusteella yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla. Yhtiön omia osakkeita hankittiin 1 391 265 kappaletta.

Yhtiö aloitti omien osakkeiden hankkimisen 11.5.2000 ja osakkeiden hankinnan tuli päättyä 27.3.2001. Spondan ylimääräinen yhtiökokous 14.12.2000 peruutti 27.3.2000 hallitukselle myöntämän valtuutuksen hankkia yhtiön omia osakkeita ja valtuutti Sponda Oyj:n hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla.

Yhtiön omia osakkeita hankitaan valtuutuksen mukaisesti enintään 3 000 000 kappaletta kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisöille kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei ylitä viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

Yhtiö aloitti omien osakkeiden hankkimisen 2.1.2001 ja osakkeiden hankinta päättyy 14.12.2001.

Näkymät

Vuokramarkkinat pysynevät vakaina. Spondan tilojen vuokrausaste säilyy korkeana ja vuokraustoiminnasta odotetaan edellisvuotta parempaa tulosta. Tuloksen ennakoidaan paranevan vuonna 2001.

Yhtiökokous ja osinko

Spondan Oyj:n hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 28. maaliskuuta klo 14.30 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2000 1,50 markka/osake.

1.2.2001

Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja: toimitusjohtaja Kari Kolu, Sponda Oyj, puh. 09-680 581,
talousjohtaja Tapani Väljä, Sponda Oyj, puh. 0400-505 078

Konsernituloslaskelma

	1.1.-31.12.2000		1.1.-31.12.1999	
	Mmk	Meuro	Mmk	Meuro
LIIKEVAIHTO	650,7	109,4	444,6	74,8
Ylläpitokulut	-157,6	-26,5	-115,8	-19,5
Nettovuokratuotot	<u>493,1</u>	<u>82,9</u>	<u>328,8</u>	<u>55,3</u>
Liiketoiminnan muut tuotot	19,0	3,2	13,8	2,3
Henkilöstökulut	17,0	2,9	12,0	2,0
Poistot ja arvonalennukset	74,3	12,5	49,1	8,3
Liiketoiminnan muut kulut	<u>10,1</u>	<u>1,7</u>	<u>2,0</u>	<u>0,3</u>
LIIKEVOITTO	410,6	69,1	279,6	47,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,1	-0,0	-0,7	-01
Rahoitustuotot ja kulut	-191,5	-32,2	-94,6	-15,9
	<u>-191,7</u>	<u>-32,2</u>	<u>-95,3</u>	<u>-16,0</u>
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA	218,9	36,8	184,3	31,0
Tuloverot	-49,2	-8,3	-11,0	-1,8
Vähemmistön osuus	<u>- 0,8</u>	<u>-0,1</u>	<u>1,7</u>	<u>0,3</u>
TILIKAUDEN VOITTO	<u>168,8</u>	28,4	<u>175,0</u>	29,4

Konsernitase

	31.12.2000		31.12.1999	
	Mmk	Meuro	Mmk	Meuro
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	10,8	1,8	0,4	0,1
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 835,8	308,8	1 513,7	254,6
Rakennukset ja rakennelmat	4 891,6	822,7	3 990,8	671,2
Koneet ja kalusto	32,9	5,5	33,1	5,6
Muut aineelliset hyödykkeet	<u>19,8</u>	<u>3,3</u>	<u>14,6</u>	<u>2,5</u>
	<u>6 780,1</u>	<u>1 140,3</u>	<u>5 552,2</u>	<u>933,8</u>

Sijoitukset				
Osuudet osakkuusyrietyksissä	81,6	13,7	44,1	7,4
Omat osakkeet			22,1	3,7
Muut sijoitukset	40,9	6,9	140,6	23,6
	<u>122,5</u>	<u>20,6</u>	<u>206,8</u>	<u>34,8</u>
 PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	 6 913,5	 1 162,8	 5 759,4	 968,7
 VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus	16,3	2,7	39,6	6,7
Lyhytaikaiset saamiset	72,8	12,2		
Rahat ja pankkisaamiset	43,9	7,4	4,2	0,7
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	133,0	22,4	43,9	7,4
 VASTAAVAA YHTEENSÄ	 7 046,6	 1 185,1	 5 803,3	 976,0
 VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	409,9	68,9	363,5	61,1
Ylikurssirahasto	977,9	164,5	695,0	116,9
Omien osakkeiden rahasto			22,1	3,7
Edellisten tilikausien voitto	1 352,4	227,5	1 291,0	217,1
Tilikauden voitto	168,8	28,4	175,0	29,4
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 909,1	489,3	2 546,6	428,3
 VÄHEMMISTÖOSUUS	 19,1	 3,2	 155,1	 26,1
 VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 202,8	538,7	2 204,4	370,8
Lyhytaikainen vieras pääoma	915,6	154,0	897,1	150,9
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 118,4	692,7	3 101,6	521,6
 VASTATTAVAA YHTEENSÄ	 7 046,6	 1 185,1	 5 803,3	 976,0

Tilinpäätöstiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomat