

Vuosikertomus 2000

Sponnida



Sisältö

| | |
|--|-----------|
| Sponda lyhyesti | 2 |
| Vuoden 2000 tärkeimmät tapahtumat | 3 |
| Toimitusjohtajan katsaus | 4 |
| Toimintaympäristö | 7 |
| Sponda Oyj | 9 |
| Kiinteistöliiketoiminta | 12 |
| Helsingin kantakaupunki | 12 |
| Pääkaupunkiseutu | 13 |
| Itäkeskus | 14 |
| Logistiikkakiinteistöt | 16 |
| Muu Suomi | 16 |
| Rahoitus | 17 |
| Tilinpäätös | 19 |
| Hallituksen toimintakertomus | 19 |
| Osakkeet ja osakkeenomistajat | 23 |
| Konsernituloslaskelma | 25 |
| Konsernitase | 26 |
| Konsernin rahoituslaskelma | 28 |
| Sponda Oyj:n tuloslaskelma | 29 |
| Sponda Oyj:n tase | 30 |
| Sponda Oyj:n rahoituslaskelma | 32 |
| Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet | 33 |
| Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot | 35 |
| Tunnusluvut | 42 |
| Tunnuslukujen laskentakaavat | 43 |
| Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi | 44 |
| Tilintarkastuskertomus | 44 |
| Corporate governance | 46 |
| Yhtiön hallinto ja johto | 47 |
| Henkilöstö | 48 |
| Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta | 50 |
| Tietoja osakkeenomistajille | 56 |
| Yhteystiedot | |

Ilmainsuilla Sponda, konserni tai yhtiö tarkoitetaan koko Sponda-konsernia. Sponda Oyj:llä tarkoitetaan konsernin emoyhtiötä.

City Center. Spondan omistaman Makkaratalon ympäristössä liikkuu päivittäin 150 000 ihmistä.

Spondan strategia

1

Sponda omistaa ja vuokraa korkealuokkaisia liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöjä pääkaupunkiseudun parhailla liikepaikoilla.

Sponda tarjoaa omistajilleen parhaan mahdollisen tuoton ja säilyttää ja kasvattaa heidän sijoitustensa arvoa.

Sponda on haluttu yhteistyökumppani osakkaille, rahoittajille, henkilöstölle, asiakkaille ja alihankkijoille.



Sponda lyhyesti

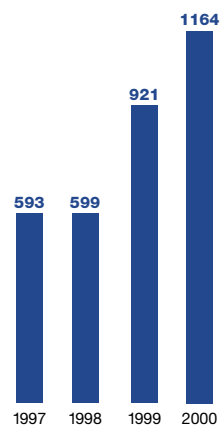
Kiinteistösijoitusyhtiö Sponda Oyj omistaa ja vuokraa korkealuokkaisia toimitilakiinteistöjä pääkaupunkiseudun parhailla liikepaikoilla. Spondan kiinteistö pääoman arvioitu markkina-arvo oli vuoden 2000 lopussa 8400 miljoonaa markkaa ja vuokrattava pinta-ala noin 900 000 m². Spondan nettovuokratuotoista 90 % saadaan pääkaupunkiseudulta.

Konsernin tunnusluvut 31.12.2000

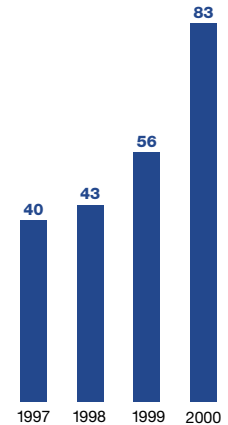
| | 2000 | 1999 |
|------------------------------------|--------------|-------|
| Osakekohtainen oma pääoma, mk | 35,48 | 35,16 |
| Osakekohtainen varallisuus, e | 9,00 | 7,80 |
| Tulos/osake, mk | 2,16 | 2,41 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 6,5 | 6,0 |
| P/E-luku | 10,9 | 9,6 |
| Omavaraisuusaste, % | 42 | 46 |
| Nettovelkaantumisaste, % | 133 | 113 |
| Osinko, mk *) | 1,50 | 1,00 |
| Osinko tuloksesta, % | 69,4 | 41,5 |
| Efektiiivinen osinko, % | 6,4 | 4,3 |
| Osakekannan markkina-arvo, mrd. mk | 1,9 | 1,7 |

*) Hallituksen esitys

Kiinteistöomaisuus,
milj. e



Nettotuotto,
milj. e



Vuoden 2000 tärkeimmät tapahtumat

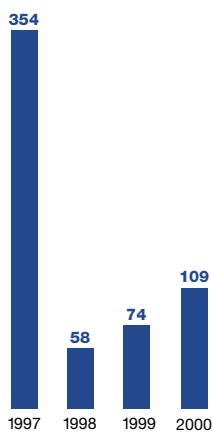
Sponda hankki vuoden aikana logistiikka-kiinteistöyhtiö Castrum Oyj:n omistukseensa kahdessa erässä: solmituilla osakevaihtosopimuksilla omistusosuus nousi 14.3.2000 66%:iin ja 29.11.2000 94,7%:iin Castrumin osakepääomasta ja äänimäärästä. Yhtiö on konsolidoitu 1.4.2000 alkaen Spondan tulokseen.

Sponda-konsernin vuoden 2000 tilikauden voitto oli 168,8 milj. mk (175,0), josta omaisuuden myyntivoittoa oli 19,0 milj. mk (13,8). Liikevaihto oli 650,7 milj. mk (440,9) ja se muodostui vuokratuotoista. Liikevoitto oli 410,6 milj. mk (281,3), jossa kasvua oli 45,9%. Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja kasvoi 17,7% ja oli 218,9 milj. mk (186,0).

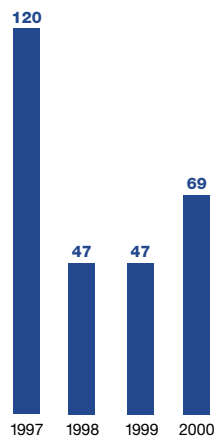
Hallitus esittää osingoksi 1,50 mk/osake eli 50% enemmän kuin edellisellä vuonna.

Suomen ja Pohjoismaiden suurimmasta Kauppakeskus Itäkeskuksesta tulee Euroopan suurimpia: 8500 m²:n laajennus ja 5000 m²:n liiketilojen uudistus valmistuvat lokakuussa 2001. Vuokrattava pinta-ala on laajennuksen jälkeen 94000 m². Laajennusosa tuo Itäkeskukseen 500 uutta pysäköintipaikkaa. Uusista tiloista on vuokrattu yli 90% ja laajennusosan nettotuotto nousee 11%:iin.

Liikevaihto, milj. e



Liiketulos, milj. e



4 Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2000 Sponda jatkoi kiinteistöomistuksensa maantieteellistä keskittämistä ja on tällä hetkellä Suomen suurin toimitiloja omistava kiinteistösijoitusyhtiö. Spondan 900 000 m²:n kiinteistöomaisuudesta 90 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla, missä talouden ja väestön kasvunäkymät ovat edelleen suotuisat. Näin ollen kiinteistöjen arvonkehitys näyttää hyvältä.

Toimitusjohtaja Kari Kolun mukaan Spondan näkymät pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla ovat suotuisat.



Valittu strategia on osoittautunut hyväksi, sillä osakekohtainen varallisuus on kasvanut. Spondan osakekohtainen nettovarallisuus on noin 9 euroa ja kasvua edellisvuodesta on 15 %.

Yhtiön hyvä tila ei ole heijastunut osakekurssiin, vaikka se viime vuonna oli parempi kuin HEXin yleisindeksi. Spondan osake on jonkin verran noussut edellisvuoden lukemista, mutta on alle listaushinnan. Kurssi on kuitenkin pysynyt vakaana.

Spondan hallitus esitti osingoksi 1,50 mk osakkeelta. Osinko on korkea ja kuvastaa Spondan hyviä näkymiä pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla vuonna 2001. Nykypörssikurssilla Spondan osake antaa noin 6 %:n verottoman osinkotuoton.

Spondan liikevoitto ja liikevaihto kasvoivat lähes 50 % eli kasvoimme kannattavasti.

Voitto ennen veroja kasvoi 180 milj. mk:sta 220 milj. mk:aan, kasvua oli siis noin viidennes.

Vuokraustoiminnan tulos parani edellisvuodesta ja vuokrat ovat edelleen nousussa.

Spondan tilatarjonta laajeni, kun Sponda osti logistiikka-kiinteistöihin erikoistuneen Castrumin. Suuruuden ekonomia mahdollistaa paremmat neuvottelulähtökohdat, kun

puhutaan rahoituksesta, huoltosopimuksista, rakentamisesta. Samoin alan pätevin henkilöstö hakeutuu Spondaan, sillä kiinteistösijoitusalan suurimmalla yhtiöllä on tarjota mielenkiintoisia ja haastavia tehtäviä.

Kiinteistöjen hallinnointipalvelu osakkeenomistajalle

Spondan toimintatapa hallinnoida kiinteistöjä toteutetaan kokonaisvastuuperiaatteella ja jokaiselle kiinteistölle nimeetään kiinteistöpäällikkönsä. Spondan ja vuokralaisen välinen kanssakäyminen sujuu ilman välikäsiä ja asiakas saa heti tarvitsemansa tiedon. Kiinteistöjen hallinnointi on palvelu, jonka tuotamme osakkeenomistajalle.

Spondan kiinteistöpäälliköt vastaavat omien kiinteistöjensä vuokrauksesta, ylläpidosta sekä osallistuvat niiden hallintoon. He vastaavat erikseen sovittavista rakennuttajatehtävistä, jollaisia ovat mm. uudisrakentaminen, peruskorjaus sekä vuokralaisten tarvitsemat korjaus- ja muutostyöt. Tavoitteena on hoitaa kiinteistöliiketoiminta tehokkaasti ja siten, että tuloksena ovat markkinaehtoiset vuokrat.

Kiinteistöjen vuokraus perustoiminta

Kiinteistösijoituksen perustoiminta on kiinteistöjen vuokraus. Vuokrasopimuksella sovitaan tilakohtainen kassavirta ja aika. Spondan kiinteistöistä tulevan nettovuokran perusteena on kiinteistöpäällikköiden hyvä tietoisuus alueensa markkinavuokrasta, oma kattava asiakasverkosto ja yhteistyökykyiset kiinteistövälittäjät sekä keskinäinen toimiva tiimityö. Pääkaupunkiseudun markkinatietous syvenee ja oikea vuokrataso voidaan asettaa suuremmalla asiantuntemuksella.

Hyvän nettovuokran saaminen edellyttää, että kiinteistöissä on suunnitelmallinen elinkaarialous. Kattava elinkaarialous vaatii kiinteistökohtaiset toimintasuunnitelmat, jotka pohjautuvat kiinteistöjen kuntoarviointeihin ja huoltokirjoihin. Spondan kiinteistökannan keskitetty sijainti, nopea päätöksenteko matalassa organisaatiossa, kuntoarviot ja huoltokirjat mahdollistavat kustannustehokkaan elinkaaren. Keskitetyn sijainnin ansiosta Spondan kiinteistöyhtiöt pystyvät ostamaan palveluita ja hyödykkeitä edullisesti.

Spondan painopiste isoissa yksiköissä pääkaupunkiseudulla

Vuoden aikana Sponda on myynyt kiinteistöjä, jotka joko sijaintinsa tai kokonsa puolesta eivät kuulu yhtiön painopistealueeseen. Spondan tärkein kiinteistö, Kauppakeskus Itäkeskus, on laajennustyöstä huolimatta tehnyt hyvää tulosta ja kuluvan vuoden lopulla, juuri sopivasti joulumyyntiin,

avaamme uuden osan. Laajennustyö on hieman jäljessä aikataulusta, mutta tilanvuokraus on edennyt hyvin.

Näkymät

Spondan painopistealue, pääkaupunkiseutu, on edelleen niukan tarjonnan alue. Vaikka uutta toimistotilaa on rakenteilla, ei kysyntä tule vielä tyydytetyksi.

Kauppakeskus Itäkeskuksen näkymät ovat lupaavat ja laajennus on jo 90%:sesti vuokrattu.

Kiitän Spondan osakkeenomistajia yritystä kohtaan osoittamastaan luottamuksesta. Samoin kiitän erinomaista henkilökuntaamme hyvästä työpanoksesta ja joustavuudesta, joka mahdollisti Castrumin logistiikkakiinteistöjen nopean integroitumisen Spondaan. Uskon Spondaan yrityksenä ja siihen, että tulemme edelleen olemaan kiinteistösijoitusyhtiöiden kärjessä.

Kari Kolu
Toimitusjohtaja



ETLAn mukaan maailman ja Suomen talous ovat ohittaneet suhdannehuipun vuoden 2000 aikana. Suomessa BKT:n ennustetaan kasvavan 4,5 % vuonna 2001. Inflaation arvioidaan alenevan 2%:iin, mikäli öljyn hinta laskee ja euro vahvistuu. Suomessa veronkevennykset, palkan korotukset ja työllisyyden paraneminen lisäävät ennusteen mukaan ostovoimaa 4%:iin vuonna 2001. Euroopan keskuspankin ohjaukorko oli vuoden 2000 joulukuussa 4,75 % ja korkojen ei arvioida lähiaikoina nousevan.

Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n mukaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla vuokrataso on edelleen ollut nousussa. Vajaakäyttöaste (vacancy rate) oli Catellan mukaan keväällä 1,3 %. Tilojen kysyntä ylittää tarjonnan eikä rakentaminen riitä täyttämään vajetta. Vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla on uudistuoitannosta huolimatta laskenut viimeisen vuoden aikana.

Sponda mukana alan benchmarkingissa

Sponda on Kiinteistötalouden instituutin (KTI) jäsen ja osallistuu aktiivisesti alan kehitystoimintaan. Tähän kuuluvat mm. kiinteistöindeksi, kiinteistöliiketoiminnan perussanasto, vuokra- ja kustannus-benchmarking.

KTI:n ja kiinteistöomistajayritysten kiinteistöindeksi mittaa kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotoista lisätyn kiinteistöjen markkina-arvojen muutoksella. Kiinteistöindeksissä vuodelta 2000 on mukana 25 suurta kiinteistönomistajaa yli 50 mrd. mk:n arvoisella kiinteistömässällä, mikä on noin 30 % markkinoilla olevasta toimitilakannasta.

Kiinteistöliiketoiminnan perussanasto on yksi osatulos KTI:n kehityshankkeesta Kiinteistöjohton markkinainformaatiopalvelujen kehittäminen. Sanastolla pyritään yhtenäistämään käsitteitä, jotta markkinainformaatiota voidaan paremmin hyödyntää.

KTI:n vuokratietokanta antaa informaatiota uusien ja vallitsevien vuokrasopimusten neliövuokrien tunnusluvuista ja niiden kehityksestä, markkinoilla solmittujen vuokrasopimusten sisällöistä ja ehdoista ja omien tilojen menestymisestä vuokramarkkinoilla. Syksyllä 2000 vuokratietokannassa oli tiedot noin 25 000 toimitilasta yhteensä yli 50 kaupungissa.

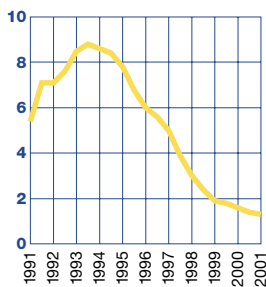
Sponda on kustannus-benchmarking-järjestelmässä, joka on tarkoitettu Suomeen kiinteistöjen käytön ja ylläpidon kustannusten hallintaan. Siinä kerätään vuosittain tietoja toteutuneista kustannuksista ja tiedoista laskettavien tunnuslukujen avulla tuotetaan vertailu- ja markkinainformaatiota kiinteistönomistajien käyttöön. Kustannus-benchmarkingiin osallistui vuonna 2000 yhteensä 50 kiinteistönomistajaa 2 200:lla kiinteistöllä.

Sponda EPRA:n perustajajäsen

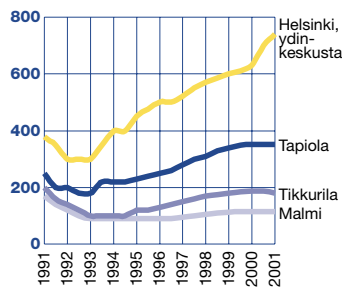
Sponda on eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden yhdistyksen European Public Real Estate Associationin (EPRA) perustajajäsen vuodesta 1999.

EPRA:n strategia sisältää 4 perustavoitetta. Liitto pyrkii kehittämään eurooppalaista kiinteistösijoitussektoria, edistämään yhteisiä toimintaperiaatteita raportoinnissa ja toimimaan yhteistyössä eri valtioiden lainlaattijoiden kanssa. EPRA:n tavoite on lisätä informaatiota, joka antaa jäsenistölle tietoa markkinatilanteesta ja EPRA:n toiminnasta. EPRA:n julkaisemat indeksisarjat julkaistaan reaaliajassa ja ne ovat saatavissa Amsterdamin Euronext.com-osoitteesta.

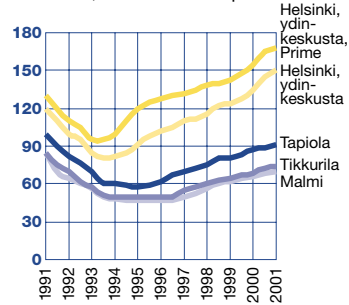
Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla, %



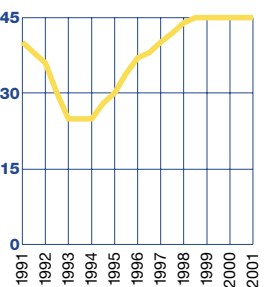
Liiketilöiden vuokrataso pääkaupunkiseudulla, mk/m²/kk, uudet vuokrasopimukset



Toimistotilojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla, mk/m²/kk, uudet vuokrasopimukset



Teollisuus- ja varastotilojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla, mk/m²/kk, uudet vuokrasopimukset



Bulevardi 1. Spondan omistamat neljä toimitotaloa Mannerheimintielle Bulevardin kulmasta Uuden Suomen taloon muodostavat kustannustehokkaan kokonaisuuden.

Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi, 2/2001



Sponda on Suomen suurin toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Sen kiinteistö pääoman arvioitu markkina-arvo vuoden 2000 lopussa oli 8 400 milj. mk. 90 % Spondan nettovuokratuotoista saadaan pääkaupunkiseudulta.

Spondan kiinteistöt on jaettu 4 liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Pääkaupunkiseutu, Helsingin kantakaupunki, Itäkeskus ja Logistiikkakiinteistöt, joka käsittää pääasiallisesti Castrum Oyj:n kiinteistöomaisuuden. Spondan kiinteistöjen 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%). Kiinteistöistä saatava nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle oli vuoden lopussa 7,6% ja kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 6 900 milj. mk. Sponda omistaa yhteensä 96 kohdetta. Spondalla oli vuoden lopussa rakennusoikeutta maa-alueisiin 81 000 m² ja uudisrakentamis- ja kehityskohteisiin 11 500 m².

Vuokrattava pinta-ala 31.12.2000

Kiinteistön tyyppi

| | Pinta-ala, m ² | % |
|-------------------------|---------------------------|--------------|
| | | |
| Toimisto | 313 830 | 35,1 |
| Liiketila | 116 750 | 13,0 |
| Teollisuus-/varastotila | 442 589 | 49,5 |
| Hotelli | 21 243 | 2,4 |
| Yhteensä | 894 412 | 100,0 |

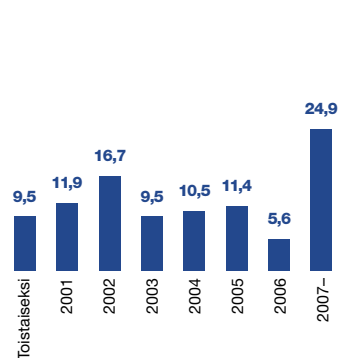
Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Kiinteistön sijainti

| | Pinta-ala, m ² | % |
|-------------------------|---------------------------|--------------|
| | | |
| Helsingin kantakaupunki | 239 544 | 26,8 |
| Pääkaupunkiseutu | 330 146 | 36,9 |
| Itäkeskus | 100 917 | 11,3 |
| Muu Suomi | 223 805 | 25,0 |
| Yhteensä | 894 412 | 100,0 |

Todellisen vuokrattavan pinta-alan mukaan.

Vuokrasopimusten erääntyminen, %



Spondan kiinteistöt yhteensä 1.1.–31.12.2000, Mmk

| | Yhteensä | Helsinki kantakaupunki | Pääkaupunki- seutu | Itäkeskus | Castrum 1.4.–31.12.2000 | Muu Suomi |
|--|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------------|----------------------|
| Vuokratuotot | 650,7 | 270,4 | 85,5 | 154,8 | 121,1 | 18,9 |
| Ylläpitokulut | -157,6 | -62,4 | -17,5 | -43,8 | -28,9 | -5,0 |
| Nettovuokratuotot | 493,1 | 208,0 | 68,0 | 111,0 | 92,2 | 13,9 |
| Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1.2000 ¹⁾ | 6 696,1 | 3 352,3 | 758,7 | 1 181,9 | 1 217,9 | 185,3 |
| Investoinnit 2000 | 480,4 | 162,9 | 132,9 | 137,2 | 23,8 | 23,6 |
| Myyntit 2000 | -179,9 | -59,4 | -27,9 | 0,0 | -40,0 | -52,6 |
| Poistot | -76,7 | -34,2 | -9,0 | -13,2 | -18,6 | -1,7 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2000 | 6 919,9 | 3 421,6 | 854,7 | 1 305,9 | 1 183,1 | 154,6 |
| Vuotuinen nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.2000 | 7,6 % | 6,1 % | 8,0 % | 8,5 % | 10,4 % | 9,0 % |
| Uushankinnat | 287,6 | 116,1 | 127,0 | 35,6 | 0,0 | 8,9 |
| Rakentaminen | 131,6 | 5,0 | 3,2 | 92,6 | 16,5 | 14,3 |
| Kunnossapito | 28,8 | 17,8 | 2,6 | 3,7 | 4,3 | 0,4 |
| Vuokralaisparannukset | 32,4 | 24,0 | 0,1 | 5,3 | 3,0 | 0,0 |
| Investoinnit | 480,4 | 162,9 | 132,9 | 137,2 | 23,8 | 23,6 |
| Kunnossapito (aktiivat) | 28,8 | 17,8 | 2,6 | 3,7 | 4,3 | 0,4 |
| Kunnossapito (tuloslaskelma) | 29,1 | 15,5 | 3,6 | 7,2 | 2,1 | 0,7 |
| Yhteensä | 57,9 | 33,3 | 6,2 | 10,9 | 6,4 | 1,1 |
| Vuokralaisparannukset (aktiivat) | 32,4 | 24,0 | 0,1 | 5,3 | 3,0 | 0,0 |
| Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma) | 12,0 | 4,2 | 2,1 | 2,8 | 2,7 | 0,2 |
| Yhteensä | 44,4 | 28,2 | 2,2 | 8,1 | 5,7 | 0,2 |

¹⁾ Kirjanpitoarvoissa 1.1.2000 on huomioitu vähemmistöjen laskentatavan muutos

Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2000, %**Kiinteistön tyyppi**

| | |
|-------------------------|-------------|
| Toimisto | 96,4 |
| Liiketila | 96,3 |
| Teollisuus-/varastotila | 95,6 |
| Hotelli | 100,0 |
| Keskiarvo | 96,3 |

Kiinteistön sijainti

| | |
|-------------------------|-------------|
| Helsingin kantakaupunki | 97,8 |
| Pääkaupunkiseutu | 93,1 |
| Itäkeskus | 96,6 |
| Muut | 98,3 |
| Keskiarvo | 96,3 |

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Kiinteistö pääoman muutosten vaikutus tuloslaskelmaan 2000

| | Mydyt kiinteistöt | Ostetut kiinteistöt |
|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Vuokratuotot | 3,5 | 9,5 |
| Ylläpitokulut | 1,3 | 3,0 |
| Nettovuokratuotot | 2,2 | 6,5 |

Kauppakeskus Itäkeskus.
Kauppakeskuksen bulevardia
koristavia vesipylväitä ihailee
vuosittain yli 20 miljoonaa kävijää.



Kiinteistöliiketoiminta

Helsingin kantakaupunki

Sponda omistaa 26 kiinteistöä Helsingin kantakaupungissa, joista 13 sijaitsee Ydinkeskustassa, 7 Kantakaupungissa ja 6 Kantakaupungin reuna-alueilla. Koko Helsingin kantakaupungin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 97,8 %, nettovuokratuotot 208,0 milj. mk (153,9 Mmk) ja pinta-ala noin 239 500 m². Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 3 400 milj. mk.

Synergiaedut ydinkeskustassa

Ydinkeskustan kiinteistöt sijoittuvat lähelle toisiaan siten, että synergiaetuja voidaan hyödyntää niiden hallinnoinnissa. Mannerheimintien alku entiseen Uuden Suomen taloon asti muodostaa arvokkaan 4 toimistotalon kokonaisuuden ja toisella puolella katu on Eteläesplanadi 22 eli niin sanottu Bensowin talo. Unioninkatu, Kluuvikatu, Keskuskatu, Kasarminkatu, Kaivokatu, Arkadiankatu ja kaikki muutkin Spondan omistamat Ydinkeskustan kiinteistöt sijaitsevat noin puolen kilometrin säteellä Helsingin keskipisteestä Rautatietorilla.

Makkaratalo on Helsingin kaupungin kiistellyimpiä rakennuksia. Noin 30 000 m²:n toimistotalokompleksi on julki-sivunsa arkkitehtonisen ratkaisun, betonimakkaran, takia tullut niin suuren yleisön kuin pilapiirtäjienkin huomion kohteeksi. Makkaratalon mahdollisuuksia kauppakeskukseksi tutkitaan ja rakennuksen ympäristö on osa Helsingin kaupungin kävelykeskustan laajentamissuunnitelmaa.

Kiinteistöhankinnat ja -myynti

Sponda osti vuoden 2000 aikana Makkaratalon vähemmistö-osuudet ja omistaa sen nyt 100 %:sesti. Sen lisäksi Sponda hankki 1 300 m² Kaivokadun Tunneli Oy:stä, joka yhdistää Makkaratalon ja Rautatieaseman. Polar Kiinteistöjen osuus käsitti 1 600 m²:n toimistotilat Kaivokatu 8:ssa, Tasavalta Myymälät Oy:n osuus n. 270 m²:n myymälä- ja varastotilan ja Osuumeijerien Eläkekassan osuus n. 640 m²:n osuuden ravintolatilasta.

29.5.2000 Sponda osti Lauttasaarissa Itälahdenkatu 20:ssa sijaitsevan 4 700 m²:n toimistotalon 19 milj. mk:illa Osuumeijerien Eläkekassalta.

29.2.2000 Sponda myi omistamansa Kiinteistö Oy Yrjönkatu 16 eli Dianankulman koko osakekannan 71 milj. mk:illa Svenska folkskolans vännen -yhdistykselle. Kiinteistössä oli myös asuntoja, jotka eivät kuulu Spondan ydinalueeseen. Kaupasta kirjautui noin 9 milj. mk:n voitto. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala oli noin 3 400 m².

Vuokralaisparannukset

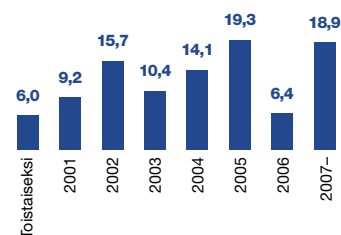
Spondan omistaman Seurahuoneen talon eli Kaivokatu 12:n toimisto-osan peruskorjaus valmistuu toukokuussa 2001. Korjauksen kustannukset noussevat noin 19 milj. mk. Uusittuihin tiloihin muuttaa Conventum Oyj.

Seurahuoneen talo on Helsingin arvokkaimpia rakennuksia. Vuonna 1911 Armas Lindgrenin vakuutusyhtiö Kalevalle suunnittelema rakennus edustaa suomalaista kansallisromanttista arkkitehtuuria. Osa huoneiden sisustuksista on Museoviraston suojelemissa ja peruskorjaus toteutetaan asian-tuntijoiden kanssa yhteistyössä.

Kantakaupungin alueella on peruskorjattu toimistokiinteistöjä yhteensä 41,8 milj. mk:lla. Helsingissä Lönnrotinkatu 28:ssa tehtiin noin 1 100 m²:n perusparannus, jossa kiinteistön kellari ja 1. kerros muutettiin digitaalisen kuvankäsittelyn ääni- ja kuvastudioiksi. Korjauksen kokonaiskustannukset olivat 7 milj. mk.

Kantakaupungin reuna-alueilla Pasilassa valmistui Rata-pihantie 11:n vuokralaisparannus (1 500 m²), jonka kustannusarvio oli noin 6 milj. mk.

Vuokrasopimuksien erääntyminen, %
Helsingin kantakaupunki



Pääkaupunkiseutu

Sponda omistaa pääkaupunkiseudulla yhteensä 330 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Sponda keskittää omistustaan Espoon Hightech-alueeseen ja Vantaan Airport Cityyn. Espoon Tapiolan alue on Pohjois-Euroopan suurin huipputeknologian osaamiskeskus. Suomen toiseksi suurin kaupunki Espoo on täynnä monia mahdollisuuksia ja ihmisläheistä teknologiaa.

Vantaalla Helsinki-Vantaan lentoaseman ja siihen liittyvien palvelujen kehittäminen on tärkeä osa pääkaupunkiseudun gateway-strategiaa. Tarkoituksena on tehdä seutu entistä paremmaksi sijoittumispaikaksi yrityksille, jotka pyrkivät hyödyntämään alueen edullista asemaa Itä- ja Länsi-Euroopan välisenä porttina.

Pääkaupunkiseudun nettovuokratuotot olivat 68 milj. mk ja 13,8 % koko Spondan nettovuokratuotoista. Taloudellinen vuokrausaste oli 93,1 % ja kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 850 milj. mk.

Kiinteistöhankinnat ja -myynti

Sponda hankki Castrumin logistiikkakiinteistöjen lisäksi kiinteistöjä pääkaupunkiseudulla yhteensä 121 milj. mk:lla.

17.1.2000 Sponda Oyj osti Aktia Säästöpankki Oyj:ltä Espoosta Sinimäentie 14 toimisto- ja varastokiinteistön Fastighets Ab Blåbackavägen 14. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 6 100 m², velaton kauppahinta 37 milj. mk ja nettotuotto ostohetkellä 3,7 milj. mk/vuosi. Kiinteistö sijaitsee samalla alueella kuin Spondan jo omistama toimistorakennus Sinikalliontie 10.

29.5.2000 Sponda Oyj osti Osuusmeijerien Eläkekassalta toimistotalon Espoon Mäkkylästä Kalkkipellontie 2.

Mäkkylän toimistotalon hinta oli 21 milj. mk ja pinta-ala n. 3 800 m².

14.6.2000 Sponda Oyj osti Tamro Oyj:ltä 63 milj. mk:lla Vantaan Sähkötieltä logistiikkakiinteistön, jonka pinta-ala on 11 000 m². Kiinteistö sijaitsee Spondan tytäryhtiön Castrum Oyj:n omistaman tontin ja kodinkoneliike Gigantin vieressä.

2.10.2000 Sponda myi Kiinteistö-sijoitus Oyj Cityconille Espoossa Kiinteistö Oy Ulappatorin koko osakekannan, jonka velaton kauppahinta oli noin 25 milj. mk.

Uudishankkeet

Spondan toimistotaloprojekti Sirius I:n kaava lähellä Helsinki-Vantaan lentokenttää Robert Huberin tiellä hyväksyttiin kesäkuun lopussa. Rakennusoikeudeksi vahvistui 17 200 m², josta uutta rakennusoikeutta on 11 000 m².

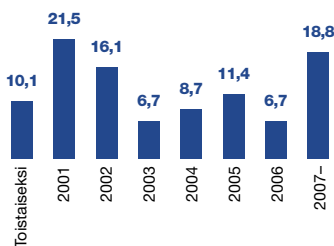
Tapiolassa Pohjantien rakennuslupa hyväksyttiin 29.6.2000 ja toteuttamistaan odottavan toimistotalon vuokrattava pinta-ala tulee olemaan 5 700 m². Pohjantien tontilla olevat rakennukset on purettu ja rakennustyöt aloitettaneen kesällä.

Leppävaarassa sijaitsevan Komentajakatu 3:n kaavoitusso- pimus allekirjoitettiin 30.6.2000 ja tontille on mahdollista rakentaa 10 000 m²:n toimistotalo. Komentajakatu 3-5:stä vapautui 4 400 m² toimistotilaa tammikuun 2001 lopussa, ja yhdistettynä rakennettavaan uudisrakennukseen Spondalla on mahdollisuus tarjota suurta kokonaisuutta, jollaisista on ollut puutetta.

Vuokralaisparannukset

Espoossa sijaitsevan Mäkkylän toimistotalon perusparannus käsittää noin 3 900 m² ja sen alustava kustannusarvio on 12 milj. mk. Rakennus on muuttovalmis maaliskuussa 2001 ja vuokralaiset ovat Arrow Finland Oy ja TietoEnator Applications Oy.

**Vuokrasopimuksien erääntyminen, %
Pääkaupunkiseutu**



Itäkeskus

Pohjoismaiden ja Suomen suurin kauppakeskus Kauppakeskus Itäkeskus kasvaa edelleen ja lukeutuu syksyllä valmistuvan laajennuksen jälkeen suurimpiin kauppakeskuksiin Euroopassa. Vuokrattava pinta-ala on 85 000 m² ja laajennuksen jälkeen 94 000 m². Toimistotalot ja Puhoksen ostoskeskuksen liikkeet mukaan luettuna Spondalla on Itäkeskuksessa yhteensä 101 000 m². Laajennusosa tuo Itäkeskukseen 500 uutta pysäköintipaikkaa ja noin 30 uutta vaatetus-, vapaa-ajan ja kodintekniikkaliikettä täydentämään Pohjoismaiden suurimman kauppakeskuksen tarjontaa.

Nettovuokratuotot olivat 111 milj. mk ja 22,5 % koko Spondan nettovuokratuotoista. Itäkeskuksen taloudellinen vuokrausaste oli 96,6 % ja kiinteistön kirjanpitoarvo oli noin 1 300 milj. mk.

Vuonna 2000 kauppakeskuksen liikkeiden myynti oli yhteensä 1 582 milj. mk (1 542 Mmk) ja kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 2,6 %. Alueen kauppapaikkojen kysyntä on pysynyt hyvänä.

Kauppakeskuksen laatutason nostoon ja kaupalliseen uudistumiseen käytettiin noin 3 milj. mk. Stockmannin tavaratalon 1. kerroksen miesten osasto sai 460 m² lisää tilaa. Ravintolamaailman saniteettitilat ja lastenhoituhuone peruskorjattiin.

Kauppakeskuslaajennus valmistuu lokakuussa 2001

Kauppakeskus Itäkeskuksen laajennus valmistuu vuoden 2001 lokakuussa. Laajennusosa on noin 8 500 m² ja lisäksi uusitaan vanhoja tiloja noin 5 000 m². Kustannusarvio on 170 milj. mk ja uusittavien tilojen 30 milj. mk. Vuokratuotto tulee uusissa tiloissa olemaan 11 % hankintahinnalle.

Laajennusosan yrittäjien arvioidaan lisäävän kauppakeskuksen liikkeiden myyntiä noin 280 milj. mk:lla. Vuoden 2001 alussa laajennusosan liiketiloista oli vuokrattu 93 %.

Laajennusosan on suunnitellut arkkitehtitoimisto Hyvä-mäki-Karhunen-Parkkinen ja pääarkkitehti on Jukka Karhunen. Rakennuksen julkisivu koostuu metallilevyistä, jotka muodostavat puoliläpäisevän suomumaisen pinnan ja takaa pilkkottaa kauppakeskusmaailma.

Kauppakeskuksesta yli 10 hehtaarin talvikaupunki

Kauppakeskus on todellinen talvikaupunki bulevardineen ja ravintolamaailmoineen. Varsinainen pääbulevardi, jota koristavat vesipylväät ja aidot, monta metriä korkeat limoviikunat, päättyy laajennusosan toriaukeamaan eli piazzaan. Suihkulähteen ympärille sijoittuvat kahvilat ja ravintolat muodostavat uuden kohtauspaikan. Siellä ovat Fazerin mannermainen konditoriakahvila, Robert's Coffeen erikoiskahvi- ja teemyymälä cafeterioineen, J&R Lehtosen korkeatasoinen lounasravintola ja koko perheen amerikkalaistyylinen wokka pikalounasravintola. Tilava McDonaldsin ravintola tulee samoin palvelemaan lapsiperheitä.

Piazzan viihtyvyyttä levähdyskeitaana lisää hyvä näkyvyys kahden kerroksen myymälöihin, sillä aukeaman punertava graniittilattia on puolisen metriä muuta tasoa alempana. Kattoa kannattavat viistot, mattapintaiset teräspilarit ja 30 metriä korkea lasikupu kohoo majakkamaisena maamerkinä. Kolmella rinnakkaisella maisemahissillä pääsee pysäköinnistä suoraan liiketiloihin ja näin jokaisesta 5 kerroksessa sijaitsevasta pysäköintitasosta on lyhyt etäisyys sisätiloihin.

Koko perheen ostokset saman katon alta

Kauppakeskus Itäkeskuksessa on tällä hetkellä yrittäjiä yhteensä 190 ja näistä noin 40 myy asusteita. Kauppakeskus Itäkeskus profiloituukin koko perheen vaatettajana. Uusia yrittäjiä ovat mm. norjalainen Dressmann, joka on miesten vaatteisiin ja asusteisiin erikoistunut ketju, tanskalainen miestenliike Carnet, ruotsalainen urheiluvaatteita ja -välineitä markkinoiva Stadium sekä kodintekstiiliketju Hemtex.

Aktiivinen yrittäjäyhdistys

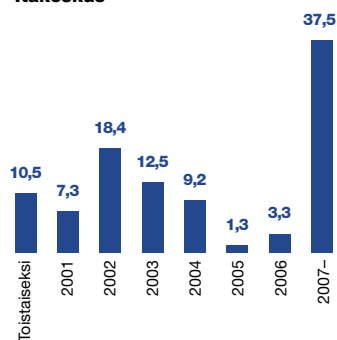
Kauppakeskus Itäkeskuksessa on perustamisvuodesta 1984 toiminut aktiivinen yrittäjäyhdistys, jossa kaikki yli 190 yrittäjää ovat mukana. Yhdistyksen markkinointibudjetti v. 2000 oli 6 milj. mk ja neljäsosan siitä maksoi kiinteistön omistaja Sponda.

Kiinteistöomistus kauppakeskuksen läheisyydessä kasvanut

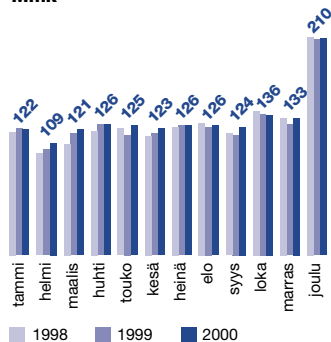
Sponda on lisännyt kiinteistöomistustaan kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä ja sijaintia voidaan hyödyntää kiinteistöjen hallinnoinnissa. Sponda omistaa nyt kokonaan toimistotalon Itäkatu 11:ssä, kun Sponda osti 3.10.2000 Antilooppi Oy:n ja yksityishenkilön omistamat vähemmistöt 2505 m² (31 %) ja 190 m² (2 %) yhteensä 16,5 milj. mk:lla. Toimistotalon kokonaispinta-ala on noin 8 200 m² ja ostettujen huoneistojen nettotuotto oli ostohetkellä noin 1,5 milj. mk vuodessa.

2.10.2000 Sponda Oyj osti Kiinteistösjoiitus Citycon Oyj:lta Puotinharjun Puhos Oy:n osakkeita (2 200 m²) ja omistaa nyt 20 % Puhoksen ostoskeskuksesta toisella puolella Turunlinnantietä.

**Vuokrasopimuksien erääntyminen, %
Itäkeskus**



**Itäkeskuksen liikkeiden myynti,
Mmk**



Logistiikkakiinteistöt

Sponda-konsernissa Castrumin kiinteistöt käsitellään yhtenä Logistiikkakiinteistöjen liiketoiminta-alueena.

Castrum on Pohjoismaiden johtava logistiikkakiinteistö-yhtiö. Noin 70 % Castrumin kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Logistiikkakiinteistöt monipuolistavat sijaintinsa ja kokonsa puolesta Spondan tilatarjontaa. Castrumin tulos on konsolidoitu Spondan tulokseen 1.4.2000 alkaen.

Logistiikkakiinteistöjen nettovuokratuotot olivat 92,2 milj. mk ja ne muodostivat 18,7% koko Spondan nettovuokratuotoista. Taloudellinen vuokrausaste oli 94,6% ja kiinteistöjen kirjanpitoarvo 1180 milj. mk. Logistiikkakiinteistöjä oli vuoden lopussa 51 ja niiden pinta-ala oli 440 000 m².

Suurempiin kiinteistöihin pääkaupunkiseudulla

Sponda luopuu strategiansa mukaisesti alle 10 milj. mk:n ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevista kohteista. Vuoden 2000 aikana myytiin yhteensä 11 kiinteistöä 43 milj. mk:lla.

Logistiikkakiinteistöorganisaatiota muutettiin siten, että kiinteistöpäälliköiden vastuualuetta laajennettiin ja kiinteistöhallinto ja muut tehtävät yhdistettiin. Kiinteistöpäälliköt hoitavat itsenäisesti liiketoiminta-alueensa markkinoinnin, vuokraustoiminnan, alihankkijasopimukset ja vuokralaisyhteydet. Taloushallinnon järjestelmät yhdistettiin Spondan toimintoihin touko–kesäkuussa. Castrumista siirtyi yhteensä 10 henkilöä Spondan palvelukseen ja logistiikkakiinteistöjen kiinteistöjohtajaksi nimitettiin Lea Jokinen. Sponda sai konserniinsa alan erityispiirteet osaavan henkilöstön ja vahvistusta taloushallinnon tehtäviin.

Synergiaedut

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulla hyvillä liikepaikoilla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevilla varasto- ja logistiikkakiinteistöillä on kasvava merkitys mm. Internetkaupan kehittymisen myötä. Kiinteistökannan kasvu mahdollistaa paremmat synergiaedut rahoituksessa ja kiinteistöjen ylläpidossa.

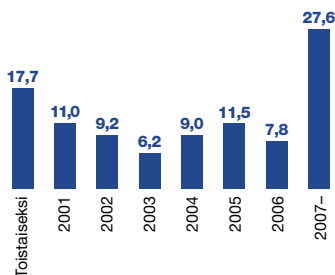
Castrum poistuu Helsingin Pörssin päälisalta vuoden 2001 aikana.

Vuokralaisparannukset

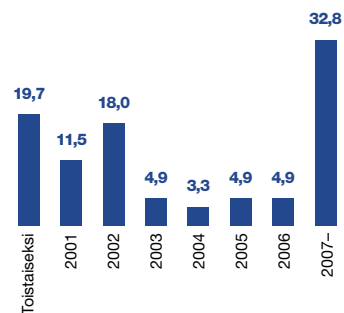
Logistiikkakiinteistöjen osalta Konalan Yrityskeskuksesta Ruosilantie 14:ssä tehtiin 15 milj. mk:n varaston peruskorjaus Tech Data Finland Oy:lle. Muita suurempia korjauksia ja rakennusprojekteja oli Nastolassa Kouvolantie 227:ssä 1 200 m²:n lisärakennus.

Muu Suomi

Vuokrasopimusten erääntyminen, %
Logistiikkakiinteistöt



Vuokrasopimusten erääntyminen, %
Muu Suomi



Spondan rahoituspolitiikan tavoite on vähentää operatiivisesti toiminnasta johtuvia rahoitusriskejä ja varmistaa rahan riittävyys mahdollisimman alhaisin kustannuksin.

Tavoite lainasalkun korkosidonnaisuudessa on 3 vuotta ja keskimääräisessä laina-ajassa yli 4 vuotta. Kiinteäkorkoisilla sopimuksilla ja taseen ulkopuolisilla korkoinstrumenteilla pidetään vähintään 50 %:n suojausaste.

Sponda-konsernin rahoitus vastaa lainauksesta ja kassahallinnasta ja rahoitusriskeistä. Sitä säätelevät rahoitus-sopimukseen asetetut kovenantit, jotka koskevat muun muassa vakuuksien käyttöä, rahoittajien tasa-arvoa ja eräitä taloudellisia tunnuslukuja.

Rakenne

Spondan rahoitusrakenne on yksinkertainen ja joustava. Eri periodeihin sijoitetut erääntymiset vähentävät jälle-rahoitusriskiä ja lisäävät hallittavampaa rakennetta. Hajauttamalla rahoituksen lähteet varmistetaan rahan saatavuus.

Lainoista 36 % oli kiinteäkorkoisia. Vaihtuvakorkoisten lainojen osuutta on suojattu 914 milj. mk:n arvoisilla korkokatto- ja koronvaihtosopimuksilla, joiden markkina-arvo vuodenvaihteessa oli 21,5 milj. mk.

Castrumin hankinta rahoitettiin pääosin suunnatuilla osakeanneilla. Sovituista luottolimiiteistä on käyttämättä 98 milj. euroa.

Uudet rahoitusinstrumentit

Yhtiön velkasalkku kehittyi voimakkaasti viime vuoden aikana, kun 3 uutta rahoitusinstrumenttia otettiin käyttöön.

3.2.2000 Sponda Oyj allekirjoitti 100 milj. euron yritystodistusohjelman. Ohjelmalla hallinnoidaan lyhytaikaista rahoitusta ja alennetaan korkokustannuksia.

6.4.2000 Sponda Oyj laski liikkeeseen sarjamuotoisen joukkovelkakirjalainan, jonka enimmäismäärä on 150 milj. euroa. Laina laskettiin liikkeeseen Spondan Oyj:n 250 milj. euron joukkovelkakirjaohjelman alla. Ohjelmalla lisättiin uusia rahoittajia ja kasvatettiin korkosidonnaisuusajaa.

28.11.2000 Sponda Oyj allekirjoitti 9 kansainvälisen pankin kanssa sopimuksen syndikoidusta luotosta (Term Loan Facility). Luotto on suuruudeltaan 195 milj. euroa. Järjestely on voimassa 5 vuotta ja sillä uudelleen rahoitettiin pääosin Castrumin luottoja.

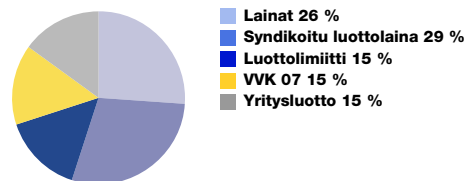
Rahoituksen tunnusluvut

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 41,6 % (46,3 %). Korollista velkaa oli 3 893,0 milj. mk (3 054,3) ja nettomääräiset korkokustannukset 191,5 milj. mk. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 4,4 (3,4) vuotta ja keskiporkko 5,6 (4,6) %. Keskimääräinen korkosidonnaisuus-aika oli 2,9 (2,2) vuotta. Velanhoitokate oli 2,5. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 12 %.

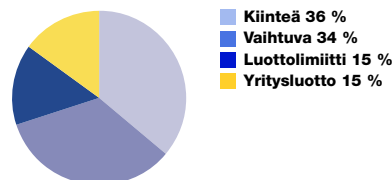
Tavoitteet

Spondan rahoituksen tärkeimpiä tavoitteita ovat lainasalkun riskin tasapainottaminen, uusien instrumenttien ja rahoittajien lisääminen ja vakuudettomassa rahoituksessa pysyminen.

Instrumentit



Korkumuodot





Sponda-konsernin vuoden 2000 tilikauden voitto oli 168,8 milj. mk (175,0), josta omaisuuden myyntivoittoa oli 19,0 milj. mk (13,8). Liikevaihto oli 650,7 milj. mk (440,9) ja se muodostui vuokratuotoista. Liikevoitto oli 410,6 milj. mk (281,3), jossa kasvua oli 45,9%. Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja kasvoi 17,7% ja oli 218,9 milj. mk (186,0). Hallitus esittää osingoksi 1,50 mk/osake.

Vuokraustoiminnan tulos ennen myyntivoittoa oli 150,0 milj. mk, mikä oli 7,0% pienempi kuin vuoden 1999 tulos 161,2 milj. mk. Spondan kiinteistö pääoman arvioitu markkina-arvo vuoden 2000 lopussa oli 8370 milj. mk ja taseen loppusumma 7046,6 milj. mk. 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 mk (2,41).

Rahoitus

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 41,6% (46,3%). Korollista velkaa oli 3893,0 milj. mk (3054,3) ja nettomääräiset korkokustannukset 191,5 milj. mk. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 4,4 (3,4) vuotta ja kesvikorko 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. Etlä ennustaa inflaation alenevan 2%:iin ja ostovoiman lisääntyvän 4%:iin.

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

Kiinteistöomaisuus

Spondan kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo vuoden 2000 lopussa oli 8370 milj. mk. Yhtiö on arvioinut kiinteistöt Kiinteistötalouden instituutin (KTI) laskemaa kiinteistöindeksiä varten.

Spondan kiinteistöt on jaettu 4 liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Pääkaupunkiseutu, Helsingin kantakaupunki, Itäkeskus ja Logistiikkakiinteistöt, joka käsittää pääasiallis-

serniin kuuluu yhteensä 96 kiinteistökohteita, joista 26 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 47 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. Rakennus-oikeutta pääkaupunkiseudulla on yhteensä n. 73 700 m² ja Tampereella n. 7 300 m². Vantaan Airport Cityssä rakennus-oikeutta on 57 500 m² ja Espoossa 16 200 m².

Vuokralaisparannukset

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

Vuokraustoiminta

Spondan kiinteistöjen nettotuotto oli 493,1 milj. mk 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 milj. mk (1 542 Mmk) ja kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 2,6%.

Myyntin kasvua häytti uudisosan rakentaminen sekä pula pysäköintipaikoista, joista osa jäi työmaan alle. Lisäksi liikkeiden myyntiä vähensi noin 5 000 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 yhtiö-

kokous 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 kursilla n. 29 miljoonaa euroa. Castrumin tulos konsolidoitiin Spondan tulokseen 1.4.2000 lähtien.

29.11.2000 solmituilla osakevaihtosopimuksilla Sponda Oyj osti Vakuutusosakeyhtiön 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 3761143 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 päälliställä.

Spondan muut kiinteistöhankeinnot

Castrumin lisäksi Sponda hankki kiinteistöjä vuoden 2000 aikana yhteensä 272 milj. mk:lla.

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 Oyj:n osakkeista.

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

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

Sponda osti logistiikkakiinteistöt Vantaan Sähkötieltä ja Turun Rieskalähteentietä.

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 vänner -yhdistykselle. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 3400 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 Rieskalähteentietä 10 milj. mk:lla Toptronics Oy:lle. Lisäksi Castrum myi kiinteistöjä yhteensä 11 kpl 43 milj. mk:lla. Myytyjen kohteiden yhteispinta-ala oli 28485 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 8000 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 8499602 mk. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 1334650 mk. Konsernissa palkkoja maksettiin 14322985 mk, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 3156486 mk ja muun henkilöstön palkat 11166433 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, toimitus-

johtaja Kari Inkinen, Kapiteeli Oy, lakiasian 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 Tiina Torniaisen.

Corporate Governance

Spondan hallituksen vuonna 1999 vahvistama työjärjestys on edelleen voimassa ja se noudattaa Keskuskauppa-kamarin ja Teollisuuden ja Työntantajain 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 31.12.2000 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, kpl |
|--------------------------|--------------------|------------------------|
| 31.12.1999 | | |
| Yhtiökokous 27.3.2000 | 363 476 095 | 72 695 219 |
| Mitätöinti | 6 956 325 | 1 391 265 |
| Uusmerkintä | 37 654 040 | 7 530 808 |
| Ylimääräinen yhtiökokous | | |
| 14.12.2000 | 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 päättyi 14.12.2001.

Näkymät

Vuokramarkkinat pysyivät vakaina. Spondan tilojen vuokrausaste säilyi 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 mk/osake.

Sponda Oyj Hallitus



Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2000 oli 409913375 mk ja osakkeiden lukumäärä 81 982 675 kpl. Osakkeen nimellisarvo oli 5 mk.

Osakkeet on noteerattu Helsingin Pörssissä, pörssierä on 200 ja kaupankäyntitunnus SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Osakkeenomistajat

Osakkeenomistajia 31.12.2000 oli yhteensä 6304 kpl. Ulkomaalaisia osakkeenomistajia oli 16,0 %.

Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Helsingin Arvopaperipörssissä vaihdettiin 1.1.–31.12.2000 Sponda Oyj:n osakkeita 22324687 kpl 87 milj. euron arvosta painotetun keskipörssin ollessa 3,89 euroa. Osakkeen ylin hinta tilikaudella oli 4,30 euroa ja alin 3,65 euroa. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2000 oli 4,02 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 317 milj. euroa.

Osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2000

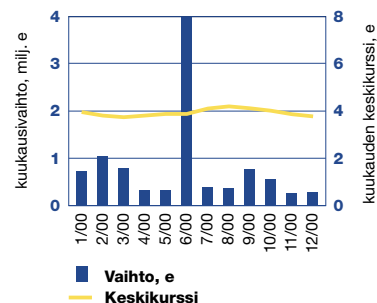
| | Osakkeiden määrä, kpl | Osuus osakkeista ja äänimäärästä, % |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Yksityiset yritykset | 17 200 063 | 20,98 |
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset | 17 426 029 | 21,26 |
| Valtio | 38 709 642 | 47,22 |
| Julkisyhteisöt | 1 814 510 | 2,21 |
| Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt | 1 696 600 | 2,07 |
| Kotitaloudet | 4 781 611 | 5,83 |
| Ulkomaat | 354 220 | 0,43 |
| | <u>81 982 675</u> | <u>100,00</u> |

Omien osakkeiden ostovaltuudet

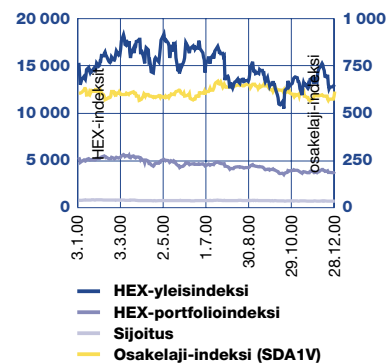
Ylimääräinen yhtiökokous 14.12.2000 valtuutti Sponda Oyj:n hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla. Yhtiön omia osakkeita hankitaan valtuutuksen mukaisesti enintään 3000000 kappaletta kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisöille kuuluvien osakkeiden 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 päättyi 14.12.2001.

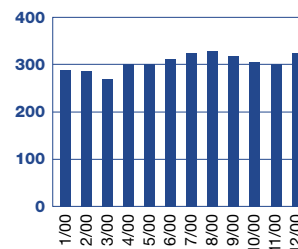
Osakkeen vaihto ja keskipörssi 1.1.–31.12.2000



HEX-indeksit ja osakelaji-indeksi 1.1.–31.12.2000



Osakekannan markkina-arvo, milj. e



Osakkeiden määrän jakautuminen



Osakkaiden osakemäärät

| Osakkeiden määrä | Osakkaita | Omistus- osuus, % | Osakkeiden määrä, kpl | Osuus osakkeista, % | Äänimäärä, kpl | Osuus ääni- määrästä, % |
|---------------------------|--------------|----------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1–100 | 155 | 2,46 | 8 261 | 0,01 | 8 621 | 0,01 |
| 101–1 000 | 4 859 | 77,08 | 2 170 614 | 2,65 | 2 170 614 | 2,65 |
| 1001–10 000 | 1 209 | 19,18 | 2 434 348 | 2,97 | 2 434 348 | 2,97 |
| 10 001–100 000 | 59 | 0,94 | 1 735 237 | 2,12 | 1 735 237 | 2,12 |
| 100 001–1 000 000 | 14 | 0,22 | 4 287 334 | 5,23 | 4 287 334 | 5,23 |
| 1 000 001– | 9 | 0,13 | 71 346 521 | 87,03 | 71 346 521 | 87,03 |
| Yhteensä | 6 304 | 100,00 | 81 982 675 | 100,00 | 81 982 675 | 100,00 |
| Odotuslistalla yhteensä | | | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Yhteistilillä | | | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Liikkeeseenlaskettu määrä | | | 81 982 675 | 100,00 | 81 982 675 | 100,00 |

20 suurinta osakkeenomistajaa osakelukumäärän perusteella 29.12.2000

| | Osakkeiden määrä, kpl | Osuus osakkeista ja äänimäärästä, % |
|---|--------------------------|--|
| 1. Valtiokonttori | 38 689 642 | 47,2 |
| 2. Partita Oy | 9 826 499 | 12,0 |
| 3. Fidelity International Limited | 3 953 300 | 4,8 |
| 4. Kesko Oy | 2 742 223 | 3,3 |
| 5. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo | 2 582 098 | 3,1 |
| 6. Oy Tamro Ab | 2 574 958 | 3,1 |
| 7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 1 134 490 | 1,4 |
| 8. Nokia Oyj | 1 044 444 | 1,3 |
| 9. Suomen itsenäisyyden juhlarahasto SITRA | 1 000 000 | 1,2 |
| 10. Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola | 800 000 | 1,0 |
| 11. The English Tearoom Oy Ab | 386 800 | 0,5 |
| 12. Yleisradion Eläkesäätiö S.r. | 300 000 | 0,4 |
| 13. Osuuspankkien Keskuspankki Oyj | 244 267 | 0,3 |
| 14. Merita Henkivakuutus Oy | 231 600 | 0,3 |
| 15. Eläke-Fennia keskinäinen vakuutusyhtiö | 220 000 | 0,3 |
| 16. Aurum henkivakuutusyhtiö | 200 000 | 0,2 |
| 17. Vakuutusoy ST Internat | 196 667 | 0,2 |
| 18. Vakuutusoy Henki-Fennia | 180 000 | 0,2 |
| 19. Kaupallisten ja teknillisten tieteiden tukisäätiö | 154 200 | 0,2 |
| 20. Odin Finland | 138 800 | 0,2 |
| Yhteensä | 66 599 988 | 81,2 |
| Muut | 15 382 687 | 18,8 |
| Kaikki yhteensä | 81 982 675 | 100,0 |

Hallintarekisteröidyt (ulkomaalaiset)
Osakkeenomistajia yhteensä 6 304

12 760 167

15,6

Yhtiön hallitus, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan varamies omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita yhteensä 228 500 kpl. Osakkeiden edustama osuus osakkeista ja äänistä oli 0,28 %.

Konsernituloslaskelma

| | 1.1.–31.12.2000 1 000 mk | 1.1.–31.12.2000 1 000 e | 1.1.–31.12.1999 1 000 mk | 1.1.–31.12.1999 1 000 e |
|--|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| LIKEVAIHTO | 650 706 | 109 441 | 440 895 | 74 153 |
| Ylläpitokulut | -157 641 | -26 513 | -111 980 | -18 834 |
| Nettovuokratuotot | 493 065 | 82 928 | 328 915 | 55 320 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 18 966 | 3 190 | 13 806 | 2 322 |
| Henkilöstökulut | 17 045 | 2 867 | 11 967 | 2 013 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 74 278 | 12 493 | 47 425 | 7 976 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 10 107 | 1 700 | 1 991 | 335 |
| LIKEVOITTO | 410 600 | 69 058 | 281 338 | 47 318 |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista | -138 | -23 | -707 | -119 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -191 540 | -32 215 | -94 622 | -15 914 |
| | -191 678 | -32 238 | -95 329 | -16 033 |
| VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA | 218 922 | 36 820 | 186 010 | 31 285 |
| Tuloverot | -49 248 | -8 283 | -10 975 | -1 846 |
| Vähemmistön osuus | -831 | -140 | | |
| TILIKAUDEN VOITTO | 168 844 | 28 397 | 175 035 | 29 439 |

Konsernitase

| | 31.12.2000 1 000 mk | 31.12.2000 1000 e | 31.12.1999 1 000 mk | 31.12.1999 1000 e |
|------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Vastaavaa | | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 10 837 | 1 823 | 414 | 70 |
| Aineelliset hyödykkeet | | | | |
| Maa- ja vesialueet | 1 835 845 | 308 767 | 1 508 929 | 253 784 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 4 891 581 | 822 705 | 3 841 959 | 646 171 |
| Koneet ja kalusto | 32 947 | 5 541 | 32 022 | 5 386 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 19 772 | 3 325 | 14 267 | 2 400 |
| | <u>6 780 145</u> | <u>1 140 339</u> | <u>5 397 177</u> | <u>907 741</u> |
| Sijoitukset | | | | |
| Osuudet osakkuusyrityksissä | 81 646 | 13 732 | 44 116 | 7 420 |
| Omat Osakkeet | | | 22 100 | 3 717 |
| Muut sijoitukset | 40 889 | 6 877 | 140 313 | 23 598 |
| | <u>122 535</u> | <u>20 609</u> | <u>206 528</u> | <u>34 735</u> |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | <u>6 913 517</u> | <u>1 162 770</u> | <u>5 604 120</u> | <u>942 546</u> |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | 89 147 | 14 993 | 38 362 | 6 452 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 43 888 | 7 381 | 3 414 | 574 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | <u>133 035</u> | <u>22 375</u> | <u>41 776</u> | <u>7 026</u> |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | <u>7 046 552</u> | <u>1 185 145</u> | <u>5 645 896</u> | <u>949 572</u> |

| | 31.12.2000 1 000 mk | 31.12.2000 1 000 e | 31.12.1999 1 000 mk | 31.12.1999 1 000 e |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Vastattavaa | | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | | |
| Osakepääoma | 409 913 | 68 942 | 363 476 | 61 132 |
| Ylikurssirahasto | 977 867 | 164 465 | 695 040 | 116 897 |
| Omien osakkeiden rahasto | | | 22 100 | 3 717 |
| Edellisten tilikausien voitto | 1 352 446 | 227 465 | 1 290 951 | 217 122 |
| Tilikauden voitto | 168 844 | 28 397 | 175 035 | 29 439 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 2 909 070 | 489 270 | 2 546 602 | 428 308 |
| VÄHEMMISTÖOSUUS | 19 085 | 3 210 | | |
| VIERAS PÄÄOMA | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 3 202 806 | 538 673 | 2 204 356 | 370 746 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 915 592 | 153 992 | 894 939 | 150 518 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | 4 118 398 | 692 665 | 3 099 294 | 521 264 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 7 046 552 | 1 185 145 | 5 645 896 | 949 572 |

Konsernin rahoituslaskelma

| | 1.1.–31.12.2000 1 000 mk | 1.1.–31.12.2000 1 000 e | 1.1.–31.12.1999 1 000 mk | 1.1.–31.12.1999 1 000 e |
|--|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | | | |
| Liikevoitto | 410 600 | 69 058 | 279 603 | 47 026 |
| Oikaisut liikevoittoon | 64 326 | 10 819 | 25 375 | 4 268 |
| Käyttöpääoman muutos | -25 523 | -4 293 | 304 978 | 51 294 |
| Saadut korot | 3 152 | 530 | 480 | 81 |
| Maksetut korot ja maksut | -166 881 | -28 067 | -95 757 | -16 105 |
| Saadut osingot | | | 12 | 2 |
| Maksetut verot | | | -10 973 | -1 846 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | 285 674 | 48 047 | 198 740 | 33 426 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | | | |
| Ostetut konserniyhtiöt | -201 962 | -33 968 | -1 141 425 | -191 974 |
| Ostetut osakkuusyhtiöt | -37 593 | -6 323 | -12 370 | -2 080 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | -594 | -100 | -127 604 | -21 461 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -210 085 | -35 334 | -1 035 761 | -174 203 |
| Myydyt konserniyhtiöt | 196 500 | 33 049 | 94 340 | 15 867 |
| Myydyt osakkuusyhtiöt | | | | |
| Luovutustulot muista sijoituksista | 115 | 19 | | |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | | | 118 265 | 19 891 |
| Myönnetyt lainat | -1 739 | -292 | -2 875 | -484 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | | | | |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA YHTEENSÄ | -255 358 | -42 948 | -2 107 430 | -354 444 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | | | |
| Omien osakkeiden hankkiminen | -42 236 | -7 104 | -21 000 | -3 532 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 963 114 | 161 984 | 1 203 396 | 202 397 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -757 748 | -127 444 | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut | -81 668 | -13 736 | 785 007 | 132 029 |
| Maksetut osingot | -71 304 | -11 992 | -72 695 | -12 226 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | 10 158 | 1 708 | 1 894 708 | 318 667 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS | 40 474 | 6 807 | -13 982 | -2 352 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA | 3 414 | 574 | 18 199 | 3 061 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA | 43 888 | 7 381 | 4 216 | 709 |

Sponda Oyj:n tuloslaskelma

| | 1.1.–31.12.2000 1 000 mk | 1.1.–31.12.2000 1 000 e | 1.1.–31.12.1999 1 000 mk | 1.1.–31.12.1999 1 000 e |
|--|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| LIKEVAIHTO | 509 499 | 85 692 | 294 551 | 49 540 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 15 358 | 2 583 | 5 711 | 960 |
| Henkilöstökulut | 10 498 | 1 766 | 9 024 | 1 518 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 2 701 | 454 | 64 678 | 10 878 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 165 709 | 27 870 | 101 087 | 17 002 |
| LIKEVOITTO | 345 950 | 58 185 | 125 472 | 21 103 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -161 005 | -27 079 | -43 324 | -7 287 |
| VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA | 184 945 | 31 106 | 82 148 | 13 816 |
| Satunnaiset tuotot | | | 60 459 | 10 169 |
| Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | 184 945 | 31 106 | 142 607 | 23 985 |
| Tuloverot | -49 213 | -8 277 | -11 289 | -1 899 |
| TILIKAUDEN VOITTO | 135 732 | 22 829 | 131 317 | 22 086 |

Sponda Oyj:n tase

| | 31.12.2000 1 000 mk | 31.12.2000 1 000 e | 31.12.1999 1 000 mk | 31.12.1999 1 000 e |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Vastaavaa | | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | |
| Aineelliset hyödykkeet | 15 489 | 2 605 | 2 697 | 454 |
| Sijoitukset | | | | |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | 3 220 145 | 541 590 | 2 708 982 | 455 619 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 3 887 987 | 653 913 | 3 115 452 | 523 982 |
| Omat osakkeet | 0 | 0 | 22 100 | 3 717 |
| Muut sijoitukset | 93 472 | 15 721 | 102 395 | 17 222 |
| | 7 201 604 | 1 211 223 | 5 948 931 | 1 000 539 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 7 217 093 | 1 213 828 | 5 951 627 | 1 000 992 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | 20 124 | 3 385 | 29 755 | 5 004 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 169 515 | 28 510 | 78 311 | 13 171 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 189 638 | 31 895 | 108 066 | 18 175 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 7 406 731 | 1 245 723 | 6 059 693 | 1 019 168 |

| | 31.12.2000 1 000 mk | 31.12.2000 1 000 e | 31.12.1999 1 000 mk | 31.12.1999 1 000 e |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Vastattavaa | | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | | |
| Osakepääoma | 409 913 | 68 942 | 363 476 | 61 132 |
| Ylikurssirahasto | 977 867 | 164 465 | 695 040 | 116 898 |
| Omien osakkeiden rahasto | | | 22 100 | 3 717 |
| Edellisten tilikausien voitto | 1 702 103 | 286 273 | 1 684 325 | 283 283 |
| Tilikauden voitto | 135 732 | 22 829 | 131 317 | 22 086 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | <u>3 225 615</u> | <u>542 509</u> | <u>2 896 258</u> | <u>487 116</u> |
| VIERAS PÄÄOMA | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 3 204 267 | 538 919 | 2 204 146 | 370 711 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 976 850 | 164 294 | 959 289 | 161 341 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | <u>4 181 116</u> | <u>703 213</u> | <u>3 163 435</u> | <u>532 052</u> |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | <u>7 406 731</u> | <u>1 245 723</u> | <u>6 059 693</u> | <u>1 019 168</u> |

Sponda Oyj:n rahoituslaskelma

| | 1.1.–31.12.2000 1 000 mk | 1.1.–31.12.2000 1 000 e | 1.1.–31.12.1999 1 000 mk | 1.1.–31.12.1999 1 000 e |
|--|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | | | |
| Myyntistä saadut maksut | 518 885 | 87 270 | 288 378 | 48 502 |
| Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut | 3 859 | 649 | 5 313 | 894 |
| Maksut liiketoiminnan kuluista | -187 277 | -31 498 | -100 260 | -16 863 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja | 335 467 | 56 422 | 193 431 | 32 533 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -139 685 | -23 493 | -95 376 | -16 041 |
| Saadut osingot liiketoiminnasta | 2 161 | 363 | | |
| Saadut korot liiketoiminnasta | 3 675 | 618 | | |
| Maksetut välittömät verot | | | -5 500 | -925 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | 201 618 | 33 910 | 92 555 | 15 567 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | | | |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | -77 402 | -13 018 | -1 103 507 | -185 597 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -227 261 | -38 223 | -1 978 | -333 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 131 109 | 22 051 | 99 327 | 16 706 |
| Myönnetyt lainat | -772 535 | -129 931 | -961 952 | -161 789 |
| Saadut korot investoinneista | | | 25 053 | 4 214 |
| Saadut osingot investoinneista | | | 14 958 | 2 516 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA YHTEENSÄ | -946 089 | -159 121 | -1 928 099 | -324 283 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | | | |
| Omien osakkeiden hankkiminen | -42 236 | -7 104 | -21 000 | -3 532 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 1 756 114 | 295 357 | 1 153 146 | 193 945 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -732 748 | -123 239 | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 148 663 | 25 003 | 857 516 | 144 224 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -222 814 | -37 475 | -20 352 | -3 423 |
| Maksetut osingot | -71 304 | -11 992 | -72 695 | -12 226 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | 835 675 | 140 551 | 1 896 615 | 318 988 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS | 91 204 | 15 339 | 61 071 | 10 271 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA | 78 311 | 13 171 | 17 240 | 2 900 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA | 169 515 | 28 510 | 78 311 | 13 171 |

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja muiden tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu markkamääräisenä. Konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelma, tase, ja rahoituslaskelma on esitetty myös euroina käyttäen muuntokerrointa 0,168188.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitiilinpäätös sisältää kaikki ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 %:n osuus osakkeiden antamasta äänimäärästä tai muutoin määräysvalta.

Tilikauden aikana hankittujen tai myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen niiden hankintahetkestä lähtien tai myyntihetkeen saakka.

Keskinäisen osakkeenomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Tällöin tytäryhtiö-osakkeiden hankintamenosta vähennetään konsernin osuus tytäryhtiön hankintahetken omasta pääomasta. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman erotus on kohdistettu hankitun yhtiön omistamaan maa-alueeseen ja rakennukseen. Rakennukseen kohdistuvasta osuudesta tehdään suunnitelman mukaiset poistot.

Castrum-alakonsernin yhdistelyssä syntynyt konserni-reservi on kohdistettu Castrum-alakonsernin kiinteistöomaisuuteen ja sitä tuloutetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat ja voitontajako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta ja ne on esitetty omana eränään.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan on yhdistelty konsernitiilinpäätökseen konsernin omistusosuutta vastaavalla omistusosuudella.

Edellisen tilikauden luvut on muutettu vastaamaan kuluineen tilikauden konsolidointiperiaatetta.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on konsolidoitu pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista sisältyy rahoituseriin. Konsernin osuus hankintahetken jälkeisen kertyneistä voitoista ja tappioista sisältyy konsernitasessa osakkuusyhtiöosakkeiden hankintameno.

Poikkeuksen edelliseen muodostavat As.Oy Runeberginkatu 60 (25,86 % omistusosuus) ja As.Oy Lönnrotinkatu 28 (30,81 % omistusosuus), joita ei ole yhdistelty. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaaseen omaan pääomaan eikä

se vaikuta oikean ja riittävän kuvan antamiseen konsernista. As. Oy Runeberginkatu 60 ja As. Oy Lönnrotinkatu 28 osakkeita ei rasita velkaosuudet.

Konsernirakenteen muutokset

Sponda Oyj on hankkinut v. 2000 aikana seuraavat kiinteistöosakkeet:

| | Omistus, % |
|---------------------------|------------|
| Vantaan Sähkötie 1 | 100 |
| Koy Sinimäentie 14 | 100 |
| Koy Itälahti 20 | 100 |
| Koy Mäkkylän toimistotalo | 100 |

Itäkatu 11:sta ostettiin 42,56 %, jolloin omistus on 100,00 %.

Kaivokatu 8:sta ostettiin 18,3 %, jolloin omistus on 100,00 %

Castrum Oyj:stä ostettiin 2.4.2000 noin 66 %, vuoden loppuun mennessä omistusosuus oli noussut 97,7 %:iin.

Sponda Oyj on myynyt v. 2000 aikana seuraavat konserniin kuuluvat kiinteistöosakeyhtiöt:

Koy Yrjönkatu 16, Koy Koskipaju, Koy Ulappatori ja Ulappapaikoitus.

Castrum Oyj on myynyt konsernissaoloaikanaan seuraavat kiinteistöosakeyhtiöt:

Koy Oulun Jurvakainen, Kkoy Ilmarisentie 3, Kkoy Höyläämötie 12, Pihtisulku Oy, Kkoy Rautajalankatu 1, Kkoy Kirkkonummen Purotie 1, Koy Järvenpään Vierikuja 5–7 ja Kkoy Takojahtie 7.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Korjaus- ja perusparannusmenot

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisärakentamismenoihin kirjataan sellaiset erät, jotka nostavat rakennuksen tasoa.

Vuokralaisparannukset

Uusiin vuokralaisiin liittyvät vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin.

Ylläpitokuluihin kirjatut vuosikorjaus- ja huoltokulut ovat sellaisia kuluja, joiden avulla rakennus tai irtain omaisuus pyritään pitämään entisen tasoisena.

Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuus arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla

ja mahdollisilla ylimääräisillä poistoilla ja lisättyä hyödykkeen perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla. Rakennusten hankintamenoon kohdistetut konserniaktiivat ja -reservit poistetaan samoin kuin rakennukset.

Konserniyhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista, lasketaan liike- ja toimistotilojen osalta menojäännöspoistoina ja logistiikkakiinteistöjen osalta tasapoistoina. Koneista ja laitteista tehdään menojäännöspoisto. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoitujen vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

| | |
|--------------------------------|----------|
| Liiketilat ja toimistot | 1 % |
| Logistiikkakiinteistöt | 50–75 v. |
| Rakennusten koneet ja laitteet | 15 % |
| Muut koneet ja laitteet | 25 % |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 2–10 v. |

Rakennusten koneet ja laitteet, kuten hissit, ilmastointi yms. sisältyvät taseessa rakennusten hankintamenoon.

Yhtiö ei ole aktivoinut rakennusaikaisia korkoja miltään osin.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on aktivoitu vuokralaisparannukset ja mm. ohjelmistot, asfaltointimenot ja Kaivokadun Tunneli Oy:n osakkeiden hankintameno.

Sijoitukset

Omat osakkeet ja muut sijoitukset on arvostettu hankintarvoon.

Johdannaiset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissoleimuksia ei ole kirjattu tilinpäätöksessä käypään arvoon.

Verot

Tuloverot sisältävät tilikaudelle kuuluvat suoriteperusteiset verot. Konserniyhtiöillä ei ole sellaisia varauksia, poistoeroja tai muita eräiä, joihin liittyisi lykätty verovelka. Vahvistettuihin tappioihin liittyville lykätuille verosaamisille ei ole merkittävää arvoa.

Muut periaatteet

Konsernin omistamiin huoneisto-osakkeisiin ei kohdistu yhtiövelkaa. Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuselin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Tutkimus- ja kehitysmenojen kaltaiset projektien kehittelykustannukset on kirjattu kuluksi. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on kirjattu kuluksi.

Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmääräisiä eräiä. Konsernilla ei myöskään ole rahoitusleasingsoleimuksia.

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

| 1 000 mk | Konserni 2000 | Konserni 1999 | Emoyhtiö 2000 | Emoyhtiö 1999 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1) Liikevaihto | | | | |
| Vuokratuotot | 656 057 | 424 907 | 503 576 | 289 976 |
| Käyttökorvaukset | 5 351 | 15 988 | 5 923 | 4 575 |
| | 650 706 | 440 895 | 509 499 | 294 551 |
| 2) Liiketoiminnan muut tuotot | | | | |
| Tulos kiinteistöosakkeiden myynneistä, sekä palautuneesta luottotappiosta. | 18 966 | 13 806 | 15 358 | 5 711 |
| 3) Henkilöstö | | | | |
| Toimihenkilöt | 49 | 32 | 33 | 25 |
| 4) Henkilöstökulut | | | | |
| Palkat | 13 054 | 9 545 | 8 164 | 7 288 |
| Eläkekulut | 3 026 | 1 896 | 1 767 | 1 343 |
| Muut henkilösivukulut | 965 | 526 | 567 | 393 |
| Yhteensä | 17 045 | 11 967 | 10 498 | 9 024 |
| 5) Johdon palkat ja palkkiot | | | | |
| Toimitusjohtajat | 1 755 | 2 153 | 917 | 1 105 |
| Hallituksen jäsenet | 429 | 371 | 354 | 336 |
| | 2 184 | 2 524 | 1 271 | 1 441 |
| 6) Poistot ja arvonalentumiset | | | | |
| Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | 74 278 | 47 425 | 2 701 | 753 |
| Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset | | | | 63 925 |
| Yhteensä | 74 278 | 47 425 | 2 701 | 64 678 |
| 7) Liiketoiminnan muut kulut | | | | |
| Kiinteistöjen hoitokulut (vastikkeet) | | | 125 635 | 91 956 |
| Toimistokulut | | | 32 974 | 3 911 |
| Vieraat palvelut | | | 4 694 | 2 809 |
| Tiedotus ja markkinointi | | | 2 406 | 2 411 |
| | | | 165 709 | 101 087 |
| 8) Rahoitustuotot ja kulut | | | | |
| Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä | | | 2 161 | 40 317 |
| Osinkotuotot, muilta | 76 | 12 | | 2 |
| Osinkotuotot yhteensä | 76 | 12 | 2 161 | 40 319 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista saman konsernin yrityksiltä | | | 1 314 | 24 624 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista, muilta | -4 | 4 | -4 | 4 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 3 152 | 690 | 2 361 | 560 |
| Korkotuotot yhteensä | 3 148 | 693 | 3 671 | 25 187 |
| Osuus osakkuusyritysten tappioista | 138 | 707 | | |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille | | | | 13 885 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut Muille | 194 626 | 94 621 | 166 835 | 94 945 |
| Korkokulut yhteensä | 194 626 | 94 621 | 166 835 | 108 830 |
| Rahoitustuotot ja kulut yhteensä | -191 540 | -94 623 | -161 005 | -43 324 |

| 1 000 mk | Konserni | Konserni | Emoyhtiö | Emoyhtiö |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2000 | 1999 | 2000 | 1999 |
| 9) Tuloverot | | | | |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 49 248 | 10 975 | 49 213 | 11 289 |

Sponda-konsernin maksettavaksi tulevat verot ovat osingonjaon perusteella maksettavaa täydennysveroa. Tilikaudelle 2000 jaksotettu vero on laskettu hallituksen osingonjakoehdotuksen mukaisesti.

10) Käyttöomaisuus

| | Aineettomat hyödykkeet Muut pitkävai- kutteisat menot | Aineelliset hyödykkeet Maa- alueet | Rakennukset | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Yhteensä |
|--|--|--|------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------|
| Hankintameno 1.1.2000 | 3 243 | 1 554 460 | 4 868 794 | 139 283 | 17 339 | 6 583 119 |
| Lisäykset | 13 207 | 363 543 | 1 239 652 | 9 416 | 7 421 | |
| Vähennykset | -5 012 | -36 628 | -138 603 | -1 485 | | |
| Siirrot erien välillä | | | | | | |
| Hankintameno 31.12.2000 | 11 439 | 1 881 376 | 5 969 843 | 147 215 | 24 760 | 8 034 632 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2000 | -2 829 | -47 231 | -1 035 534 | -107 262 | -3 071 | -1 195 927 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | | | 12 477 | 846 | 4 | |
| Tilikauden poisto | -602 | | -63 904 | -7 851 | -1 921 | -74 278 |
| Kertyneet poistot 31.12.2000 | -3 431 | -47 231 | -1 086 961 | -114 267 | -4 988 | -1 256 878 |
| Arvonkorotukset | | 1 700 | 8 699 | | | 10 399 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2000 | 10 837 | 1 835 845 | 4 891 581 | 32 947 | 19 772 | 6 790 982 |
| Hankintameno 1.1.1999 | 3 458 | 957 111 | 3 433 700 | 122 086 | 13 870 | 4 530 226 |
| Lisäykset | 149 | 668 577 | 1 746 433 | 25 745 | 6 607 | 2 447 511 |
| Vähennykset | -364 | -71 227 | -311 273 | -8 548 | -3 139 | -394 551 |
| Siirrot erien välillä | | | -67 | | | -67 |
| Hankintameno 31.12.1999 | 3 243 | 1 554 460 | 4 868 794 | 139 283 | 17 339 | 6 583 119 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.1999 | -2 781 | -47 231 | -1 125 694 | -106 535 | -4 634 | -1 286 875 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | | | 136 582 | 6 209 | 1 946 | 144 736 |
| Tilikauden poisto | -49 | | -46 421 | -6 936 | -383 | -53 788 |
| Kertyneet poistot 31.12.1999 | -2 829 | -47 231 | -1 035 534 | -107 262 | -3 071 | -1 195 927 |
| Arvonkorotukset | | 1 700 | 8 699 | | | 10 399 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.1999 | 414 | 1 508 929 | 3 841 959 | 32 022 | 14 267 | 5 397 592 |
| Arvonkorotukset | | Arvon- | Arvonkorotusten | | | |
| | Arvo | korotukset | purku | Arvo | | |
| | 1.1.2000 | 1.1.-31.12.2000 | 1.1.-31.12.2000 | 31.12.2000 | | |
| Konserni | | | | | | |
| Maa- ja vesialueet | 1 700 | | | 1 700 | | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 8 699 | | | 8 699 | | |
| | | | Koneet ja | Muut | | |
| | | | kalusto | aineelliset | Yhteensä | |
| | | | | hyödykkeet | | |
| Emoyhtiö | | | | | | |
| Hankintameno 1.1.2000 | | 4 341 | 938 | 5 279 | | |
| Lisäykset | | 1 089 | 14 466 | 15 554 | | |
| Vähennykset | | -97 | | -97 | | |
| Siirrot erien välillä | | | | | | |
| Hankintameno 31.12.2000 | | 5 333 | 15 403 | 20 736 | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2000 | | -2 461 | -121 | -2 582 | | |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | | 35 | | 35 | | |
| Tilikauden poisto | | -727 | -1 974 | -2 701 | | |
| Kertyneet poistot 31.12.2000 | | -3 153 | -2 095 | -5 248 | | |
| Arvonkorotukset | | | | | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2000 | | 2 180 | 13 308 | 15 489 | | |

| | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Yhteensä |
|---|-------------------|-----------------------------|----------|
| Hankintameno 1.1.1999 | 3 612 | 3 804 | 7 417 |
| Lisäykset | 1 337 | 641 | 1 978 |
| Vähennykset | -608 | -3 507 | -4 116 |
| Siirrot erien välillä | | | |
| Hankintameno 31.12.1999 | 4 341 | 938 | 5 279 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.1999 | -2 133 | -2 605 | -4 738 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | 334 | 2 575 | 2 909 |
| Tilikauden poisto | -662 | -91 | -753 |
| Kertyneet poistot 31.12.1999 | -2 461 | -121 | -2 582 |
| Arvonkorotukset | | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12.1999 | 1 880 | 817 | 2 697 |

11) Sijoitukset

| | Osakkeet, omistusyhteisyrittys | Osakkeet, muut | Saamiset, omistusyhteisyrittys | Muut saamiset ja sijoitukset | Yhteensä | |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------|
| Konserni | | | | | | |
| Hankintameno 1.1.2000 | 44 116 | 134 061 | 401 | 5 850 | 184 429 | |
| Lisäykset | 37 594 | 37 746 | 1 739 | 594 | 77 672 | |
| Vähennykset | -64 | -104 751 | | -115 | -104 929 | |
| Siirrot erien välillä | | -34 926 | | 290 | -34 636 | |
| Osuus tuloksista, lisäys | | | | | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2000 | 81 646 | 32 129 | 2 140 | 6 620 | 122 536 | |
| | Konserniyritykset | Osakkeet, omistusyhteisyrittys | Osakkeet, muut | Saamiset, omistusyhteisyrittys | Muut saamiset ja sijoitukset | Yhteensä |
| Emoyhtiö | | | | | | |
| Hankintameno 1.1.2000 | 2 708 983 | 37 370 | 64 394 | 401 | 230 | 102 395 |
| Lisäykset | 658 992 | 38 132 | 37 477 | 1 739 | 53 | 77 402 |
| Vähennykset | -147 830 | | -86 324 | | -1 | -86 325 |
| Siirrot erien välillä | | | | | | |
| Osuus tuloksista, lisäys | | | | | | |
| Tehdyt arvonalennuspoistot | | | | | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2000 | 3 220 145 | 75 502 | 15 547 | 2 140 | 282 | 93 472 |

Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

| Omistusyhteisyrittys | Konsernin omistusosuus, % | Emoyhtiön omistusosuus, % |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kiinteistö Oy Agenttitalo, Helsinki | 44,72 | 44,72 |
| Erottajan Pysäköintilaitos, Helsinki | 42,86 | 42,86 |
| As. Oy Lönnrotinkatu 28, Helsinki | 30,81 | 30,81 |
| As. Oy Runeberginkatu 60, Helsinki | 25,86 | 25,86 |
| Puotinharjun Puhos | 20,09 | 20,09 |
| Kaivokadun Tunneli | 39,70 | 39,70 |
| Konserniyritykset | | |
| Tamsoil Oy, Tampere | | 100,00 |
| Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski | 100,00 | |
| Koy Koskipoppeli, Tampere | 100,00 | |
| Koy Koskivaahtera, Tampere | 100,00 | |
| Koy Koskipihlaja, Tampere | 100,00 | |
| Castrum Oyj | | 97,70 |

| Konserniyritykset | Konsernin omistus-osuus,% | Konserniyritykset | Konsernin omistus-osuus,% | Emoyhtiön omistus-osuus,% |
|---|---------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| Kiinteistö Oy Mäntsälän teollisuushallit, Mäntsälä | 100,00 | Kiinteistö Oy Vantaan Beta, Vantaa | 85,00 | |
| Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C, Espoo | 100,00 | Kiinteistö Oy Vantaan Gamma, Vantaa | 85,00 | |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14, Helsinki | 100,00 | Vedex Oy, Helsinki | 100,00 | |
| Kiinteistö Oy Vantaan Omega, Vantaa | 100,00 | Hangan Kiinteistösijoitus Oy, Hanko | 100,00 | |
| Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon, Vantaa | 100,00 | Koy Kirkkoherrantie 6–8, Helsinki | 100,00 | |
| Kiinteistö Oy Vantaan Lambda, Vantaa | 100,00 | Koy Ylä-Malmintori 6, Helsinki | 100,00 | |
| Kiinteistö Oy Vantaan Omigron, Vantaa | 100,00 | | | |
| Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta, Vantaa | 100,00 | Kiinteistöosakeyhtiöt | | |
| Kiinteistö Oy Kuninkaankaari, Vantaa | 100,00 | Arkadiankatu 4–6, Helsinki, | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu, Vantaa | 100,00 | Backaksenpelto, Vantaa | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna, Vantaa | 100,00 | Bulevardi 1, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto, Vantaa | 100,00 | Dianapuisto, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Kuninkaanvala, Vantaa | 100,00 | Espoon Pohjantie 14, Espoo | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Hankasuontie 13, Helsinki | 100,00 | Espoonportti, Espoo | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Haukilahdenkatu 4, Espoo | 100,00 | Hauki, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Santaradantie 8, Vantaa | 100,00 | Helsingin Erottajanmäki, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 9, Hollola | 100,00 | Helsingin Itäkatu 11, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 19, Hollola | 100,00 | Helsingin Kaivokatu 8, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Humppilantie 35, Humppila | 100,00 | Helsingin Kaivokatu 6, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Kilonkallio 1, Espoo | 100,00 | Helsingin Kalevankatu 30, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Tampereen Vihiojantalo, Tampere | 100,00 | Helsingin Keskuskatu 6, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Riihimäen Tehtaankatu 11, Riihimäki | 100,00 | Hämeenkatu 23, Tampere | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Helsingin Luiskakulma, Helsinki | 100,00 | Iso Roobertinkatu 21–25, Helsinki | | 91,00 |
| Kiinteistö Oy Nastolan Varjolanrinne, Nastola | 100,00 | Itälahdenkatu 22, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalo, Vantaa | 100,00 | Itälahdenkatu 20, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Äyrikuja 3, Vantaa | 100,00 | Kaivokatu 12, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Melkonkatu 26, Helsinki | 100,00 | Kappelitie 8, Espoo | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Olarintörmä, Espoo | 100,00 | Karjalan Kauppakeskus, Lappeenranta | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Espoon Juvanpuisto, Espoo | 100,00 | Kauppakeskus Itäkeskus, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Hämeenportin Yritystalo, Vantaa | 100,00 | Keskuskatu 1 B, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Kouvolantie 227, Nastola | 100,00 | Kluuvikatu 8, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Naulakatu 3, Tampere | 100,00 | Korkeavuorenkatu 45, Helsinki, | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Insinöörinkatu 2, Helsinki | 100,00 | Koskituomi, Tampere | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Matinpurontie 3, Espoo | 100,00 | Kumpulantie 11, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Vitikka 6, Espoo | 100,00 | Läkkitori, Espoo | | 95,23 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Teollisuustie 5, Kauniainen | 100,00 | Länsi-Keskus, Espoo | | 58,64 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy | | Lönkka, Helsinki | | 100,00 |
| Sarankulmankatu 22, Tampere | 100,00 | Lönnrotinkatu 13, Helsinki | | 57,80 |
| Kiinteistö Oy Takojantie 32, Kotka | 100,00 | Lönnrotinkatu 29, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Rydönnotko 1, Turku | 100,00 | Malmi Yritystalo, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Satakunnankatu 27, Pori | 100,00 | Mannerheimintie 6, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Jokipohjantie 28, Tampere | 100,00 | Mansku 4, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankirauta, Helsinki | 100,00 | Miestentie, Espoo | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Kalatori, Helsinki | 100,00 | Mäkkylän toimistotalo, Espoo | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Atomitie 1, Helsinki | 100,00 | Puistokukko, Helsinki | | 100,00 |
| Messukylän Kattila Oy, Tampere | 100,00 | Piispanpiha 5, Espoo | | 100,00 |
| Messukylän Oy Turpiini, Tampere | 100,00 | Pojupuisto, Espoo | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Päivärannantie 18, Kuopio | 100,00 | Puistometso, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 12, Helsinki | 100,00 | Puistoteeri, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Valkeakosken Huhtakatu 1, Valkeakoski | 100,00 | Puistovarpunen, Helsinki | | 100,00 |
| Tamsilva Oy, Tampere | 100,00 | Ratapihantie 11, Helsinki | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Verkatehtaank. 1, Hyvinkää | 100,00 | Robert Huberin tie 2, Vantaa | | 100,00 |
| Keskinäinen Kiinteistö Oy Turkkirata 14, Pirkkala | 100,00 | Sinikalliontie 10, Espoo | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Harjavallan Teollisuustalo, Harjavalta | 100,00 | Sinimäentie 14, Espoo | | 100,00 |
| Drawer Oy, Tampere | 100,00 | SRK-Kiinteistöt, Vantaa | | 100,00 |
| Tamforest Oy, Tampere | 100,00 | Tapiolan Kulttuuritori, Espoo | | 66,18 |
| Tamwell Oy, Tampere | 100,00 | Tapiolan Toimitalo, Espoo | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Mukulakuja 4, Tuusula | 85,00 | Turunlinnanatie 12, Helsinki | | 100,00 |
| Castratti Oy, Helsinki | 100,00 | Unioninkatu 18, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Tonttipaino, Vantaa | 100,00 | Unioninkatu 20–22, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Ormuspellontie 20, Helsinki | 100,00 | Unioninkatu 24, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Hitsaajatalo, Helsinki | 100,00 | Upseerikatu 1, Espoo | | 100,00 |
| Castrum Generator Oy, Helsinki | 100,00 | Kiinteistö Oy Vanhajämerä, Helsinki | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1, Vantaa | 100,00 | Vantaan Sähkötie 1, Vantaa | | 100,00 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Alfa, Vantaa | 85,00 | Perkkaanpuiston Paikoitustalo II, Espoo | 100,00 | |

| 1 000 mk | Konserni 2000 | Konserni 1999 | Emoyhtiö 2000 | Emoyhtiö 1999 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 12) Saamiset | | | | |
| Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä | | | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | | | | |
| Lainasaamiset | | | 3 887 987 | 3 115 452 |
| Yhteensä | | | 3 887 987 | 3 115 452 |
| Lyhytaikaiset saamiset | | | | |
| Myyntisaamiset | | | | |
| Muut saamiset | | | 1 660 | 17 057 |
| Siirtosaamiset | | | 19 | 1 255 |
| Yhteensä | | | 1 679 | 18 312 |
| Saamiset omistusyhteisyryksiltä | | | | |
| Pitkäaikaiset | | | | |
| Lainasaamiset | | 401 | 2 140 | 401 |
| Yhteensä | | 401 | 2 140 | 401 |
| Lyhytaikaiset | | | | |
| Siirtosaamiset | 492 | 4 | | 4 |
| Yhteensä | 492 | 4 | | 4 |
| Myyntisaamiset | 16 121 | 11 763 | 5 039 | 3 274 |
| Lainasaamiset | | 278 | | 278 |
| Muut saamiset | 67 341 | 17 108 | 12 275 | 684 |
| Siirtosaamiset | 5 193 | 8 808 | 1 131 | 7 203 |
| Saamiset yhteensä | 89 147 | 38 362 | 3 910 251 | 3 145 608 |

13) Laskennalliset verosaamiset

Sponda Oyj:llä on vahvistettuja tappioita 690 Mmk, jotka vanhenevat seuraavasti: vuonna 2003 103 Mmk, vuonna 2004 232 Mmk ja vuonna 2006 355 Mmk. Näihin tappioihin kohdistuva verosaaminen on 29 %:n verokannan mukaan 200 Mmk. Sponda-konsernissa on vastaavasti vahvistettuja tappioita yhteensä 729 Mmk.

Laskennalliset verosaamiset verotuksessa vähentämättömistä arvonalennuspoistoista ovat Sponda-konsernissa 613 Mmk. Konsernin laskennallinen verovelka rakennuksiin kohdistetuista konserniaktiivoista on 72 Mmk.

Nykyisellä tulostasolla tappiot tulevat käytetyiksi seuraavien vuosien kuluessa, jona aikana yhtiö ei tule maksamaan veroa tuloksen perusteella. Verokustannus muodostuu tänä aikana osingonjaon perusteella määräytyvästä täydennysverovelvoitteesta, mistä johtuen laskennallisille verosaamisille ei ole kirjattu arvoa.

14) Oma pääoma

| | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Osakepääoma 1.1. | 363 476 | 363 476 | 363 476 | 363 476 |
| Suunnattu anti 3.4. | 37 654 | | 37 654 | |
| Suunnattu anti 18.12. | 22 106 | | 22 106 | |
| Osakkeiden mitätöinti 3.4. | -6 956 | | -6 956 | |
| Osakkeiden mitätöinti 18.12. | -6 366 | | -6 366 | |
| Osakepääoma 31.12. | 409 913 | 363 476 | 409 913 | 363 476 |
| Ylikurssirahasto 1.1. | 695 040 | 695 040 | 695 040 | 695 040 |
| Suunnattu anti 3.4. | 186 388 | | 186 388 | |
| Suunnattu anti 18.12. | 83 117 | | 83 117 | |
| Siirto osakepääomasta 3.4. | 6 956 | | 6 956 | |
| Siirto osakepääomasta 18.12. | 6 366 | | 6 366 | |
| Ylikurssirahasto 31.12. | 977 867 | 695 040 | 977 867 | 695 040 |
| Omien osakkeiden rahasto 1.1. | 22 100 | | 22 100 | |
| Omien osakkeiden hankinnat | 42 236 | 22 100 | 42 236 | 22 100 |
| Omien osakkeiden mitätöinti 3.4. | -33 766 | | -33 766 | |
| Omien osakkeiden mitätöinti 18.12. | -30 570 | | -30 570 | |
| Omien osakkeiden rahasto 31.12. | | 22 100 | | 22 100 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1. | 1 465 986 | 1 385 746 | 1 815 643 | 1 779 120 |
| Osingonjako | -71 304 | -72 695 | -71 304 | -72 695 |
| Siirto omien osakkeiden rahastoon | -42 236 | -22 100 | -42 236 | -22 100 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. | 1 352 446 | 1 290 951 | 1 702 103 | 1 684 325 |
| Tilikauden voitto | 168 844 | 175 035 | 135 732 | 131 317 |
| Oma pääoma yhteensä | 2 909 070 | 2 546 602 | 3 225 615 | 2 896 258 |

| 1 000 mk | Konserni 2000 | Konserni 1999 | Emoyhtiö 2000 | Emoyhtiö 1999 |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.

| | | | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Voitto edellisiltä tilikausilta | 1 352 446 | 1 290 951 | 1 702 103 | 1 684 325 |
| Tilikauden voitto | 168 844 | 175 035 | 135 732 | 131 317 |
| Kertynyt poistoero | | -28 936 | | |
| Yhteensä | 1 521 289 | 1 437 050 | 1 837 835 | 1 815 643 |

Omat osakkeet

Omia osakkeita ei ole.

15) Pitkäaikaiset velat

| | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Joukkovelkakirjalainat | 594 573 | | 594 573 | |
| Vaihtovelkakirjalainat | 2 124 | | 3 768 | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 2 606 066 | 2 204 311 | 2 605 882 | 2 204 146 |
| Muut pitkäaikaiset velat | 44 | 44 | 44 | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä | 3 202 807 | 2 204 355 | 3 204 267 | 2 204 146 |

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin

| kuin viiden vuoden kuluttua | 2000 | 1999 | 2000 | 1999 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 104 457 | 840 000 | 104 457 | 840 000 |

16) Lyhytaikainen vieras pääoma

| | | | | |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 768 236 | 849 904 | 842 867 | 917 018 |
| Saadut ennakot | 525 | 31 | 491 | |
| Ostovelat | 21 326 | 19 894 | 5 605 | 6 554 |

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

| | | | | |
|-----------------|--------|--------|---------------|---------------|
| Ostovelat | | | | |
| Muut velat | | | | |
| Siirtovelat | | | 27 363 | 19 216 |
| Yhteensä | | | 27 363 | 19 216 |
| Muut velat | 80 304 | 12 202 | 62 957 | 7 029 |
| Siirtovelat | 45 201 | 12 907 | 37 567 | 9 472 |

Lyhytaikainen vieras pääoma

| | | | | |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| yhteensä | 915 592 | 894 939 | 976 850 | 959 289 |
|----------|---------|---------|---------|---------|

17) Lainojen erääntyminen

31.12.2000

| Vuosi | Mmk | Keskikorko, % |
|-----------------|----------------|---------------|
| 2001 | 768,2 | 5,300 |
| 2002 | 202,2 | 5,680 |
| 2003 | 202,1 | 5,680 |
| 2004 | 592,2 | 5,58 |
| 2005 | 1159,4 | 5,68 |
| 2006 | 450,0 | 5,8 |
| 2007 | 594,6 | 6,25 |
| Yhteensä | 3 968,7 | 5,56 |

Kaikkien lainojen keskiporko oli 5,56%, korkosidonnaisuusaika 2,9 vuotta ja keskimaturiteetti 4,4 vuotta.

Term Loan Facility

Sponda Oyj allekirjoitti 28.11.2000 yhdeksän rahoituslaitoksen kanssa sopimuksen syndikoidusta luotosta. Luoton suuruus oli 195 miljoonaa euroa eli noin 1 159 miljoonaa markkaa. Luotto erääntyy 28.11.2005. Laina on vakuudeton. Lainan marginaali on 0,75 % yli 6 kk:n Euriborin.

Joukkovelkakirjalaina 150 miljoonaa euroa

Sponda Oyj:n 150 miljoonan euron sarjalainan ensimmäisessä huutokaupassa 11.4.2000 hyväksyttiin tarjouksia yhteensä EUR 100 miljoonalla. Lainaerän tuotoksi muodostui 6,21 % ja hinnaksi 100,222 %. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja sen kiinteä kuponnikorko 6,25 %. Laina laskettiin liikkeelle EUR 250 miljoonan joukkovelkakirjaohjelman alla.

Revolving Credit Facility

Sponda allekirjoitti 13.10.1999 kuuden rahoituslaitoksen kanssa sopimuksen 200 miljoonan euron syndikoidusta luottolimiitistä. Limiitistä oli käytössä vuoden 2000 lopussa 102 miljoonaa euroa. Luottolimiitistä (200) erääntyy vuosittain yksi kolmasosa vuosina 2002, 2003 ja 2004.

Yritystodistusohjelma

Spondalla on 100 miljoonan euron yritystodistusohjelma. Lyhytaikaista rahoitusta palveleva ohjelma oli kokonaisuudessaan käytössä 31.12.2000.

Vaihtovelkakirjalaina

Henkilöstölle suunnatun vaihtovelkakirjalainan määrä on 3 780 000 markkaa, josta Sponda Oyj:n tytäryhtiö Tamsoil Oy on merkinnyt 1 449 000 markkaa. Tamsoil Oy voi myöhemmin tarjota omistamiaan velkakirjoja Sponda-konsernin henkilöstölle. Vaihtovelkakirjalainaa merkittiin kolmen velkakirjan, A, B, ja C erissä vähimmäismerkinnän ollessa 3 000 mk.

Lainaan liittyvän velkakirjan A voi vaihtaa osakkeiksi 28.4.2003–28.4.2006, velkakirjan B 28.4.2004–28.4.2006 ja velkakirjan C 28.4.2005–28.4.2006. Kunkin 1000 markan velkakirjan voi vaihtaa 500 Sponda Oyj:n osakkeeseen.

Vaihdettaessa velkakirjoja osakkeiksi on vaihtajan maksettava vaihtomaksu. Vaihtomaksu on velkakirjalla A 32 mk / osake, velkakirjalla B 35 mk / osake ja velkakirjalla C 38 mk / osake. Vaihtomaksua alennetaan jaetun osingon määrällä vuosittain.

Vaihtojen seurauksena Sponda Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 1 890 000 uudella osakkeella, mikä vastaa 2,31 % koko osakekannasta.

Osakkeet oikeuttavat osinkoon siltä tilikaudelta, jonka kuluessa vaihto on tapahtunut.

Johdannaiset

Sponda-konserni on suojannut pitkäaikaisista lainoista aiheutavaa korkoriskiä johdannais-sopimuksilla. Yksittäistä valuuttasaatavaa on suojattu valuuttatermiinillä.

Korkejohtannaiset

Avoimien sopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

| | | Nimellisarvo, 1 000 mk | Käypä arvo, Mmk |
|-------------------------------|----------|-----------------------------------|----------------------------|
| Koronvaihtosopimukset (SWAP) | 4 vuotta | 607 100 | 13,0 |
| | 7 vuotta | 99 900 | 3,8 |
| | | 707 000 | 16,8 |
| Korkokatto-optiot (CAP-optio) | 4 vuotta | 107 100 | 1,5 |
| | 7 vuotta | 99 900 | 3,2 |
| | | 207 000 | 4,7 |

Korkejohtannais-sopimusten yhteisarvo oli 914 miljoonaa markkaa ja niiden käypä arvo oli 21,5 miljoonaa markkaa. Käypä arvo edustaa tuottoa, joka olisi syntynyt mikäli johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä.

18) Konsernin antamat vakuudet ja vastuusitoumukset

| | Konserni 2000 | Konserni 1999 | Emoyhtiö 2000 | Emoyhtiö 1999 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

| | | | | |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Rahalaitoslainat, joista vakuus on annettu | 851 000 | 1 015 000 | 850 000 | 1 015 000 |
| Annetut kiinnitykset | 265 000 | 656 767 | | |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo | | | 418 794 | 609 732 |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo | 225 562 | 230 950 | | |
| Vakuudet yhteensä | 490 562 | 887 717 | 418 794 | 609 732 |

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut

| | | |
|----------------------|----------------|---------------|
| Vuokravastuu | 165 716 | 51 370 |
| Annetut kiinnitykset | 7 994 | 4 161 |

Tontinvuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika 31.12.2000 on noin 34 vuotta. Konsernilla ei ole olennaisia leasingvastuita.

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä on tilinpäätöksessä 69,5 milj. mk.

Tunnusluvut

| Konsernin tunnusluvut | 31.12.2000 mk | 31.12.1999 mk | 31.12.1998 mk | 31.12.2000 e | 31.12.1999 e | 31.12.1998 e |
|---|--------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Liikevaihto, Mmk/Me | 650,71 | 440,89 | 342,92 | 109,44 | 74,15 | 57,68 |
| Liikevoitto, Mmk/Me | 410,6 | 281,34 | 276,67 | 69,06 | 47,32 | 46,53 |
| osuus liikevaihdosta, % | 63,10 | 63,81 | 80,68 | | | |
| Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, Mmk/Me | 218,92 | 186,01 | 217,08 | 36,82 | 31,28 | 36,51 |
| osuus liikevaihdosta, % | 33,64 | 42,19 | 63,30 | | | |
| Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, Mmk/Me | 480,4 | 2 184,80 | 169,76 | 80,80 | 367,46 | 28,55 |
| osuus liikevaihdosta, % | 73,83 | 495,54 | 49,50 | | | |
| Osakekohtainen oma pääoma, mk/e | 35,48 | 35,16 | 33,62 | 5,97 | 5,85 | 5,64 |
| Tulos/osake, mk/e | 2,16 | 2,41 | 2,90 | 0,36 | 0,41 | 0,49 |
| Tulos/osake ilman liiketoiminnan muita tuottoja | 1,92 | 2,22 | 1,85 | 0,32 | 0,37 | 0,31 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 6,54 | 6,00 | 7,69 | | | |
| P/E-luku | 10,87 | 9,60 | 10,24 | 10,87 | 9,60 | 10,24 |
| Omavaraisuusaste, % | 41,56 | 46,35 | 67,70 | | | |
| Nettovelkaantumisaste, % | 132,95 | 113,82 | 44,17 | | | |
| Osinko, mk/e ^{*)} | 1,50 | 1,00 | 1,00 | 0,25 | 0,17 | 0,17 |
| Osinko tuloksesta, % ^{*)} | 69,44 | 41,50 | 34,48 | | | |
| Efektiivinen osinko, % ^{*)} | 6,39 | 4,32 | 3,37 | | | |
| Osakekannan markkina-arvo | 1 925,42 | 1 681,36 | 2 159,05 | 323,83 | 282,78 | 363,13 |
| Osakkeen alin ja ylin kurssi | 21,64/25,57 | 22,30/33,89 | 29,50/43,00 | 3,64/4,30 | 3,75/5,70 | 4,96/7,23 |
| Keskikurssi | 23,13 | 27,05 | 37,50 | 3,89 | 4,55 | 6,31 |
| Oman pääoman tuotto, % | 6,03 | 6,75 | 8,85 | | | |
| Korollinen vieras pääoma | 3 893,0 | 3 054,3 | 1 101,0 | 654,76 | 513,7 | 185,2 |
| Koroton vieras pääoma | 225,4 | 45,0 | 74,7 | 37,91 | 7,6 | 12,6 |

^{*)} Hallituksen esitys

Tunnuslukujen laskentakaavat

| | |
|-------------------------------------|---|
| Oman pääoman tuotto, % | = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$ |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$ |
| Omavaraisuusaste, % | = $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$ |
| Tulos/osake | = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} -/+ \text{vähemmistöosuus} - \text{verot}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä}}$ |
| Nettovelkaantumisaste, % | = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$ |
| Osakekohtainen oma pääoma | = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$ |
| Osakekannan markkina-arvo | = Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden viimeisenä päivänä kerrottuna osakeantioikaistulla tilikauden viimeisen kauppapäivän mukaisella osakkeen päätöskurssilla |
| Keskikurssi | = $\frac{\text{Osakkeen markkamääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}}$ |
| Osinko tuloksesta, % | = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$ |
| Efektiivinen osinko, % | = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän mukainen osakkeen päätöskurssi}}$ |
| P/E-luku | = $\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$ |

Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2000 on 1 521 289 280,63 markkaa.

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on taseen 31.12.2000 mukaan 1 837 834 561,56 markkaa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 1,50 markkaa ulkona olevaa osaketta kohti eli 31.12.2000 tilanteessa 122 974 012,50 markkaa ja loput 12 758 014,98 markkaa tilivuoden voitosta jätetään taseeseen edellisten tilikausien voittotilille.

Helsingissä, 1. päivänä helmikuuta 2001

| | | |
|--------------|-----------------|--------------------|
| | SPONDA OYJ | |
| | Hallitus | |
| Anssi Soila | Jarmo Väisänen | Heikki Bergholm |
| Kari Inkinen | Harri Pynnä | Pertti Voutilainen |
| | Kari Kolu | |
| | toimitusjohtaja | |

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti.

Suoritusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 21. päivänä helmikuuta 2001

| | |
|-------------------|----------------------|
| KPMG Wideri Oy Ab | |
| Sixten Nyman | Raija-Leena Hankonen |
| KHT | KHT |

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2000. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuk-

sessä on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaista sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksiin voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallitukselle sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki 21. helmikuuta 2001

| | |
|-------------------|----------------------|
| KPMG Wideri Oy Ab | |
| Sixten Nyman | Raija-Leena Hankonen |
| KHT | KHT |

Upseerikatu 1, Espoo. Sponda omistaa Espoon Leppävaarassa useita toimistotaloja, jotka kokonsa ja laatutasonsa puolesta sopivat myös yritysten pääkonttoreiksi.



Spondan hallituksen vuonna 1999 vahvistama työjärjestys on edelleen voimassa ja se noudattaa Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton (TT) antamia Corporate Governance -suosituksia.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin ja se muun muassa vahvistaa yhtiön tuloslaskelman ja taseen, päättää osinkojen maksamisesta ja hallituksen jäsenten valitsemisesta. Varsinainen yhtiökokous pidetään viimeistään 6 kuukauden kuluttua tilinpäätöksen valmistumisesta.

Osakkeet

Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni.

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukseen 4–6 jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenet valitaan vuodeksi kerrallaan. Spondassa on ulkoinen hallitus, jonka jäsenillä on monipuolinen, kansainvälinen kokemus. Spondan hallitukseen ei kuulu yhtiön palveluksessa olevia henkilöitä.

Tiedot hallituksen jäsenistä viereisellä sivulla.

Hallituksen keskeisenä tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus päättää sellaisista asioista, jotka yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen ovat merkittäviä. Tällaisia ovat mm. yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategia, merkittävät kiinteistöhankinnat ja divestoinnit sekä liiketoiminnan laajentaminen. Yhtiön hallitus päättää myös sijoituksista ja lainoista. Hallitus kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuussa.

Toimitusjohtaja

Hallitus valitsee toimitusjohtajan ja tämän varamiehen ja päättää näiden palvelussuhteen ehdoista. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön operatiivista hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysvallan mukaisesti. Kari Kolu on toiminut Spondan toimitusjohtajana vuodesta 1995 ja Tapani Väljä toimitusjohtajan varamiehenä vuodesta 1998.

Palkat ja palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen ja hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut. Yhtiössä ylimmän johdon palkoista ja etuisuudesta päättää samoin hallitus.

Toimitusjohtajille ja hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot tilikaudelta 2000 olivat luontaisetuineen konsernissa 3,2 milj. mk ja emoyhtiössä 1,3 milj. mk.

Valvontajärjestelmät

Helsingin Pörssin sisäpiiriohje hyväksyttiin noudatettavaksi yhtiön sisäpiiriohjeena 1.3.2000 alkaen.

Yhtiökokouksen valitsemalle tilintarkastajalle kuuluu soveltuvin osin sisäinen tarkastus.



Sponda Oyj:n hallitus. Edessä vasemmalta Anssi Soila, Jarmo Väisänen, Heikki Bergholm, Kari Inkinen, Harri Pynnä ja Pertti Voutilainen.

Sponda Oyj:n hallitus

Anssi Soila, 52

Puheenjohtaja vuodesta 1999
Diplomi-insinööri, ekonomi
A&R Carton, hallituksen
puheenjohtaja vuodesta 1999
Spondan osakeomistus: 72 700

Jarmo Väisänen, 49

Varapuheenjohtaja vuodesta 1996
Valtiorietien lisensiaatti
Valtiovarainministeriö, johdon tuki /
omistajaohjaus, finanssineuvos
Solidium Oy, hallituksen varapuheen-
johtaja vuodesta 1996
Spondan osakeomistus: 550

Heikki Bergholm, 44

Hallituksen jäsen vuodesta 1998
Diplomi-insinööri
Lassila & Tikanoja -yhtymä,
toimitusjohtaja vuodesta 1998
Spondan osakeomistus: 100 000

Kari Inkinen, 43

Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Diplomi-insinööri
Kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteeli Oy,
toimitusjohtaja vuodesta 1999
Spondan osakeomistus: –

Harri Pynnä, 44

Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Varatuomari
Fortum Oyj, lakiasian johtaja
vuodesta 1998
Kauppa- ja teollisuusministeriö,
teollisuusneuvos 1994–98
Suomen Teollisuussijoitus Oy,
hallituksen jäsen
Spondan osakeomistus: –

Pertti Voutilainen, 60

Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Diplomi-insinööri, kauppatieteiden
kandidaatti
Metso Oyj, hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 1999
Merita Pankki Oyj, toimitusjohtaja,
1995–2000
MeritaNordbanken,
varatoimitusjohtaja, 1998–2000
Spondan osakeomistus: –

Tilintarkastajat

KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab
KHT Raija-Leena Hankonen

Varatilintarkastaja

KHT Tiina Torniainen

Hallinto ja johto

Kari Kolu, 44

toimitusjohtaja
European Public Real Estate Association,
hallituksen jäsen
Engel Oyj, hallituksen jäsen
Spondan osakeomistus: 40 250

Tapani Väljä, 45

talousjohtaja ja toimitusjohtajan varamies
Spondan osakeomistus: 17 000

Veikko Majava, 56

Kiinteistöjohtaja, toimistokiinteistöt
Spondan osakeomistus: 2 750

Lea Jokinen, 38

Kiinteistöjohtaja, logistiikkakiinteistöt
Spondan osakeomistus: –

Arto Asikainen, 53

Kauppakeskus Itäkeskus Oy, toimitusjohtaja
Nordic Council of Shopping Centers,
hallituksen jäsen
Suomen Kauppakeskusyhdistys,
hallituksen jäsen
Spondan osakeomistus: 2 750

Jaakko Holkeri, 54

Tamsoil Oy, toimitusjohtaja
Spondan osakeomistus: –

Sponda-konsernin organisaatio on jaettu hallintoon, taloushallintoon, toimistokiinteistöihin, logistiikkakiinteistöihin ja Kauppakeskus Itäkeskukseen.

Sponda-konsernin henkilöstön määrä vuoden lopussa oli 51 henkilöä, joista 34 henkilöä oli emoyhtiön palveluksessa. Henkilöstön keski-ikä oli 42 vuotta, keskimääräinen aika Spondan palveluksessa oli 5 vuotta. Naisia oli 29 ja miehiä 22.

Taloushallinto käsittää rahoituksen, palkkahallinnon ja koko konsernin kirjanpidon henkilökunnan. Hallinnon ja taloushallinnon henkilökuntaa oli yhteensä 20.

Toimistokiinteistöjen kiinteistöhallinto käsittää pääkaupunkiseudun toimistotalot ja niihin kuuluvat liikehuoneistot. 14 kiinteistöpäällikköä vastaa kokonaisvaltaisesti omista kiinteistöistään. Tampereella kiinteistöjä hoitaa Tamsoil. Henkilökuntaa oli yhteensä 19.

Logistiikkakiinteistöjen henkilökunta hallinnoi varasto- ja pienteollisuuskiinteistöjä pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Henkilökuntaa oli yhteensä 7.

Kauppakeskus Itäkeskuksen henkilökunta työskentelee itsenäisesti kauppakeskuksen tiloissa ja vastaa operatiivisesta toiminnasta. Henkilökuntaa oli yhteensä 7.

Hallinnon ja taloushallinnon henkilökunta oikealta: Kari Kolu, Minna Partanen, Ulla Tiainen, Petri Salminen, Sirpa Kakkonen, Virpi Mäkelä, Raiili Wilkman, Minna Riikonen, Riitta Lamminmäki, Raija Tähkä, Tapani Väjlä, Pirjo Wiksten, Laila Keto-Lassas, Raiili Kaasinen, Eva Schalin, Liisa Salo, Veli-Pekka Mäkinen, Päivi Pursiainen, Sari Välitälo ja Salla Karvinen.

Kiinteistöhallinnon ja Tamsoilin henkilökunta oikealta: Veikko Majava, Jyrki Jaatinen, Mika Valttonen, Riitta Riihimäki, Petteri Säntti, Timo Vihavainen, Terttu Mattila, Pirkko Autio, Markku Laitila, Juha Kytömäki, Minna Karhu, Teemu Nurminen, Eino Karhapää, Eila Isotalo, Jyrki Palos, Tiina Ryyppö, Jaakko Holkeri (Tamsoil Oy), Atte Köykkä ja Marko Honkaranta.

Logistiikkakiinteistöjen henkilökunta oikealta: Jari Kähkönen (Castrum Oyj), Eija Riitala, Marja Kuosma, Lea Jokinen, Risto Adler, Hanna Nurminen ja Juha Hakkarainen.

Kauppakeskus Itäkeskuksen henkilökunta oikealta: Arto Asikainen, Raila Harjala, Taija Koskinen, Mauri Ranta, Anne Simonen, Martti Nevalampi ja Kirsi Teperi.



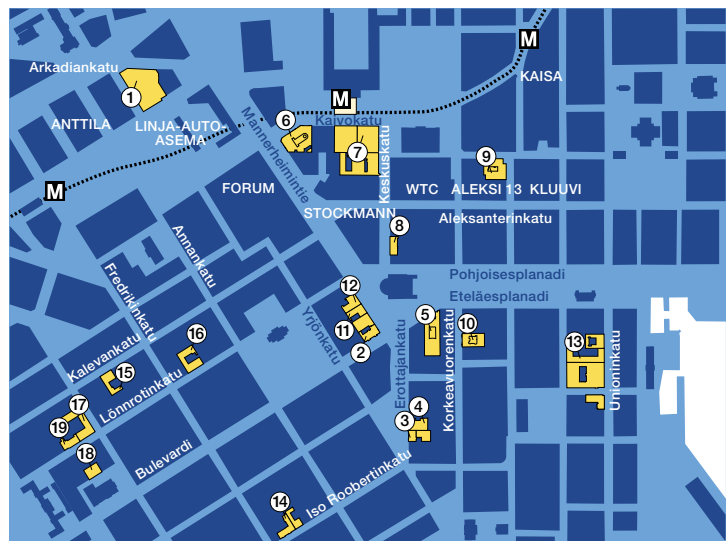


Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

Alla esitetty taulukko on yhteenvedo Spondan kiinteistöomaisuuden tilastotiedoista 31.12.2000.

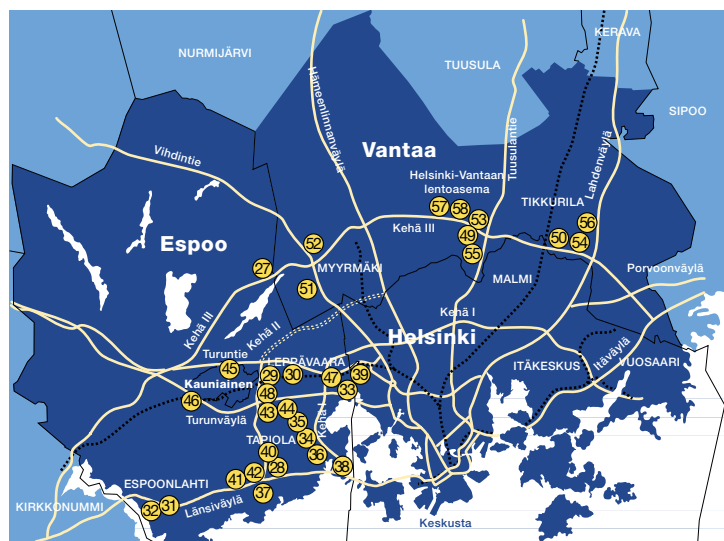
| Kiinteistön nimi | Omistusosuus % | Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | | | | | | Rak. vuosi | Taloudellinen vuokrausaste 2000 | |
|------------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|------------|---------------------------------|-------------|
| | | Toimisto m ² | Liike Teollisuus m ² | Korkea varasto m ² | Varasto m ² | Hotelli m ² | Muut m ² | Yhteensä m ² | % m ² | | % mk | |
| Helsingin kantakaupunki | | | | | | | | | | | | |
| Ydinkeskusta | | | | | | | | | | | | |
| 1. Arkadiankatu 4-6 | 100,0 | 15 733 | 4 834 | 671 | 0 | 4 000 | 0 | 2 056 | 27 294 | 1977 | 100,0 | 100,0 |
| 2. Bulevardi 1 | 100,0 | 4 062 | 1 146 | 0 | 0 | 477 | 0 | 627 | 6 312 | 1890/1978 | 100,0 | 100,0 |
| 3. Erottajankatu 5 | 100,0 | 2 630 | 161 | 0 | 0 | 188 | 0 | 186 | 3 165 | 1910 | 100,0 | 100,0 |
| 4. Erottajankatu 7 | 100,0 | 1 631 | 886 | 0 | 0 | 448 | 0 | 697 | 3 662 | 1988 | 100,0 | 99,8 |
| 5. Eteläesplanadi 22 | 100,0 | 6 375 | 1 897 | 0 | 0 | 707 | 0 | 0 | 8 979 | 1940 | 97,4 | 97,8 |
| 6. Kaivokatu 12 | 100,0 | 3 462 | 1 785 | 0 | 0 | 0 | 6 246 | 0 | 11 493 | 1911 | 100,0 | 100,0 |
| 7.a) Kaivokatu 6 | 100,0 | 5 576 | 4 528 | 0 | 0 | 3 158 | 0 | 6 | 13 268 | 1964 | 100,0 | 100,0 |
| 7.b) Kaivokatu 8 | 100,0 | 4 471 | 4 323 | 0 | 0 | 2 453 | 0 | 88 | 11 335 | 1964 | 100,0 | 100,0 |
| 7.c) Keskuskatu 6 | 100,0 | 4 986 | 4 298 | 0 | 0 | 1 976 | 0 | 163 | 11 423 | 1904/1964 | 100,0 | 99,2 |
| 7.d) Kaivokadun Tunneli | 39,7 | 0 | 858 | 0 | 0 | 454 | 0 | 0 | 1 312 | 1967 | 100,0 | 100,0 |
| 8. Keskuskatu 1B | 100,0 | 1 979 | 735 | 0 | 0 | 241 | 0 | 0 | 2 955 | 1920 | 100,0 | 88,4 |
| 9. Kluuvikatu 8 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 750 | 0 | 9 750 | 1930 | 100,0 | 100,0 |
| 10. Korkeavuorenkatu 45 | 100,0 | 2 033 | 472 | 0 | 0 | 243 | 0 | 1 080 | 3 828 | 1912/1984 | 100,0 | 100,0 |
| 11. Mannerheimintie 4 | 100,0 | 2 619 | 1 604 | 0 | 0 | 982 | 0 | 0 | 5 205 | 1965 | 86,6 | 93,3 |
| 12. Mannerheimintie 6 | 100,0 | 1 218 | 2 156 | 0 | 0 | 497 | 0 | 0 | 3 871 | 1870 | 100,0 | 100,0 |
| 13.a) Unioninkatu 18 | 100,0 | 2 878 | 678 | 0 | 0 | 808 | 0 | 0 | 4 364 | 1933 | 77,4 | 57,6 |
| 13.b) Unioninkatu 20-22 | 100,0 | 17 363 | 3 074 | 0 | 0 | 7 815 | 0 | 1 660 | 29 912 | 1954/1969 | 100,0 | 100,0 |
| 13.c) Unioninkatu 24 | 100,0 | 2 688 | 770 | 0 | 0 | 359 | 0 | 0 | 3 817 | 1890 | 92,5 | 98,0 |
| | | 79 704 | 34 205 | 671 | 0 | 24 806 | 15 996 | 6 563 | 161 945 | | 98,6 | 98,2 |
| Kantakaupunki | | | | | | | | | | | | |
| 14. Iso Roobertinkatu 21-25 | 91,0 | 3 585 | 796 | 612 | 0 | 1 947 | 0 | 763 | 7 703 | 1965/1984 | 87,8 | 87,7 |
| 15. Kalevankatu 30 | 100,0 | 3 271 | 0 | 0 | 0 | 294 | 0 | 0 | 3 565 | 1928 | 92,6 | 94,1 |
| 16. Lönnrotinkatu 13 | 57,8 | 1 803 | 346 | 0 | 0 | 216 | 0 | 0 | 2 365 | 1937/1963 | 100,0 | 100,0 |
| 17. Lönnrotinkatu 27 | 100,0 | 3 745 | 758 | 0 | 0 | 255 | 0 | 211 | 4 969 | 1938 | 99,8 | 99,9 |
| 18. Lönnrotinkatu 28 | 100,0 | 2 725 | 402 | 0 | 0 | 218 | 0 | 0 | 3 345 | 1938 | 100,0 | 100,0 |
| 19. Lönnrotinkatu 29 | 100,0 | 0 | 1 558 | 0 | 0 | 62 | 1 244 | 312 | 3 176 | 1903 | 100,0 | 100,0 |
| 20. Runeberginkatu 60 | 25,9 | 417 | 455 | 0 | 0 | 124 | 0 | 310 | 1 306 | 1929 | 100,0 | 100,0 |
| | | 15 546 | 4 315 | 612 | 0 | 3 116 | 1 244 | 1 596 | 26 429 | | 95,4 | 95,3 |
| Kantakaupungin reuna-alueet | | | | | | | | | | | | |
| 21. Itälähdenkatu 20 | 100,0 | 4 061 | 0 | 0 | 0 | 465 | 0 | 47 | 4 573 | 1964 | 100,0 | 100,0 |
| 22. Itälähdenkatu 22 | 100,0 | 4 764 | 0 | 0 | 0 | 247 | 0 | 1 172 | 6 183 | 1975 | 100,0 | 100,0 |
| 23. Kumpulantie 11 | 100,0 | 11 105 | 0 | 0 | 0 | 939 | 0 | 3 378 | 15 422 | 1991 | 100,0 | 100,0 |
| 24. Melkonkatu 26 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 6 505 | 0 | 0 | 0 | 6 505 | 1982 | 100,0 | 100,0 |
| 25. Ratapihantie 11 | 100,0 | 10 267 | 1 133 | 0 | 0 | 1 406 | 0 | 2 676 | 15 482 | 1989 | 97,0 | 93,9 |
| 26. Sörnäisten Rantatie 33 | 13,8 | 0 | 0 | 3 005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 005 | 1976 | 100,0 | 100,0 |
| | | 30 197 | 1 133 | 3 005 | 6 505 | 3 057 | 0 | 7 273 | 51 170 | | 99,1 | 97,7 |
| Kantakaupunki yhteensä | | 125 447 | 39 653 | 4 288 | 6 505 | 30 979 | 17 240 | 15 432 | 239 544 | | 98,4 | 97,8 |

Spondan kiinteistöt Helsingin kantakaupungissa



| Kiinteistön nimi | Omistussuus % | Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | | | | | | Yhteensä m ² | Rak. vuosi | Taloudellinen vuokrausaste 2000 | |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|---------------------------|------------------------|------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|-------|
| | | Toimisto m ² | Liike Teollisuus | | Korkea varasto | | Hotelli m ² | Muut m ² | % m ² | | | % mk | |
| | | | m ² | m ² | m ² | m ² | | | | | | | |
| Pääkaupunkiseutu | | | | | | | | | | | | | |
| Espoo | | | | | | | | | | | | | |
| 27. Juvan Teollisuuskatu 23 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 11 443 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 443 | 1974 | 100,0 | 100,0 |
| 28. Kappellitie 8 | 100,0 | 2 093 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 093 | 1988 | 100,0 | 100,0 |
| 29. Karapellontie 4 | 100,0 | 4 051 | 0 | 0 | 5 534 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 585 | 1961/1973 | 100,0 | 100,0 |
| 30. Kilonkartanon tie 3 | 100,0 | 1 924 | 0 | 0 | 1 924 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 848 | 1984 | 100,0 | 100,0 |
| 31. Kipparinkatu 2 | 19,4 | 0 | 535 | 0 | 0 | 264 | 0 | 0 | 0 | 799 | 1986 | 100,0 | 100,0 |
| 32. Kivenlahdenkatu 1 | 100,0 | 2 855 | 811 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 3 700 | 1992 | 100,0 | 97,6 |
| 33. Komentajankatu 5 | 100,0 | 4 232 | 0 | 0 | 0 | 183 | 0 | 0 | 0 | 4 415 | 1991 | 100,0 | 100,0 |
| 34. Kulttuuritori | 66,2 | 543 | 214 | 0 | 0 | 0 | 0 | 273 | 0 | 1 030 | 1959 | 100,0 | 100,0 |
| 35. Läkkipänsäntie 3 | 95,2 | 2 148 | 1 134 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 282 | 1986 | 100,0 | 100,0 |
| 36. Länsituulentie 7 | 100,0 | 2 338 | 4 238 | 0 | 0 | 230 | 0 | 1 002 | 0 | 7 808 | 1979 | 100,0 | 100,0 |
| 37. Matinpurontie 3 | 100,0 | 557 | 0 | 0 | 2 001 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 558 | 1974 | 100,0 | 100,0 |
| 38. Miestentie 3 | 100,0 | 5 049 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 581 | 0 | 5 630 | 1984 | 100,0 | 100,0 |
| 39. Mäkkylän toimistotalo | 100,0 | 3 493 | 0 | 0 | 0 | 300 | 0 | 0 | 0 | 3 793 | 1973 | 89,7 | 0,0 |
| 40. Olarinluoma 14 | 100,0 | 4 182 | 0 | 4 182 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 364 | 1987 | 100,0 | 100,0 |
| 41. Pihatörmä 1 | 58,6 | 15 529 | 0 | 0 | 0 | 181 | 0 | 276 | 0 | 15 986 | 1991/1998 | 100,0 | 100,0 |
| 42. Piispanportti 12 | 100,0 | 4 700 | 0 | 321 | 0 | 110 | 0 | 0 | 0 | 5 131 | 1991 | 100,0 | 100,0 |
| 43. Sinikalliontie 10 | 100,0 | 3 805 | 211 | 0 | 0 | 183 | 0 | 90 | 0 | 4 289 | 1989 | 88,0 | 81,0 |
| 44. Sinimäentie 14 | 100,0 | 3 955 | 210 | 0 | 0 | 1 105 | 0 | 830 | 0 | 6 100 | 1980 | 100,0 | 100,0 |
| 45. Teollisuust. 5, Kauniainen | 100,0 | 521 | 0 | 1 310 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 831 | 1981 | 83,8 | 68,6 |
| 46. Tuomarilantie 19 | 100,0 | 4 564 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 564 | 1991 | 100,0 | 100,0 |
| 47. Upseerinkatu 1 | 100,0 | 17 228 | 0 | 0 | 0 | 2 376 | 0 | 935 | 0 | 20 539 | 1988 | 100,0 | 100,0 |
| 48. Vitikka 6 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 3 979 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 979 | 1976 | 100,0 | 100,0 |
| | | | 83 767 | 7 353 | 5 813 | 24 881 | 4 932 | 0 | 4 021 | 130 767 | | 99,1 | 95,1 |
| Vantaa | | | | | | | | | | | | | |
| 49. Eläntie 5 | 100,0 | 4 920 | 1 606 | 0 | 346 | 43 | 0 | 205 | 0 | 7 120 | 1991 | 100,0 | 100,0 |
| 50. Heidehofintie 2 | 100,0 | 3 675 | 0 | 0 | 25 065 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 740 | 1981/1998 | 92,3 | 93,1 |
| 51. Köysikuja 1 | 100,0 | 1 063 | 0 | 0 | 11 350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 413 | 1961 | 95,5 | 94,8 |
| 52. Mestarintie 6 | 100,0 | 0 | 0 | 5 007 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 007 | 1991 | 100,0 | 100,0 |
| 53. Robert Huberin tie 2 | 100,0 | 2 526 | 433 | 0 | 1 935 | 1 948 | 0 | 0 | 0 | 6 842 | 1989 | 99,1 | 99,3 |
| 54. Santaradantie 8 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 2 729 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 729 | 1974 | 100,0 | 100,0 |
| 55. Sähkötie 1 | 100,0 | 2 400 | 0 | 0 | 0 | 8 625 | 0 | 0 | 0 | 11 025 | 1973 | 100,0 | 100,0 |
| 56. Vanha Porvoontie 229 | 100,0 | 13 531 | 0 | 0 | 15 668 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 199 | 1976 | 92,6 | 92,1 |
| 57. Virkatie 12-14 | 100,0 | 3 531 | 0 | 0 | 15 023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 554 | 1972 | 81,0 | 78,5 |
| 58. Äyrikuja 3 | 100,0 | 800 | 0 | 0 | 8 397 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 197 | 1984 | 100,0 | 100,0 |
| | | | 32 446 | 2 039 | 5 007 | 80 513 | 10 616 | 0 | 205 | 130 826 | | 93,5 | 93,4 |

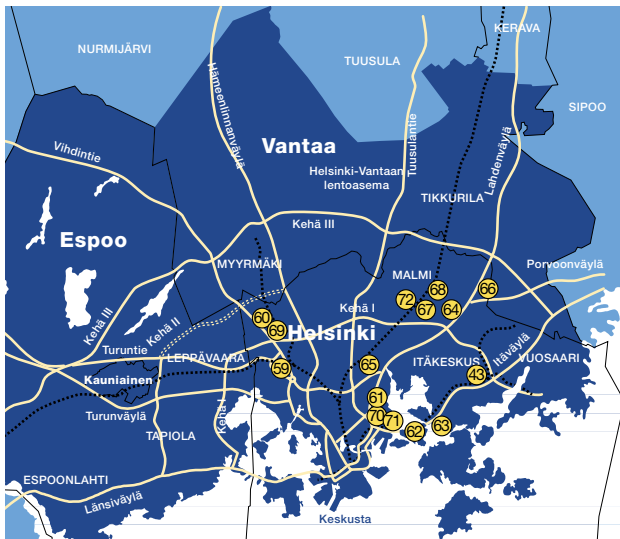
**Spandan kiinteistöt pääkaupunkiseudulla
(Espoo ja Vantaa)**



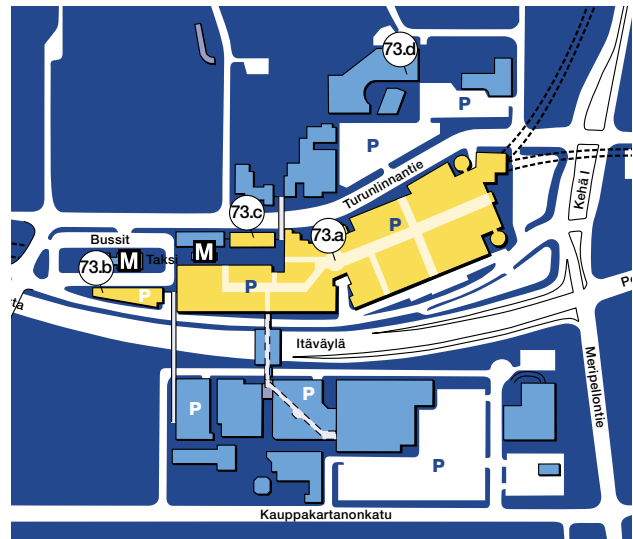
| Kiinteistön nimi | Omistusosuus % | Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | | | | | Yhteensä m ² | Rak. vuosi | Taloudellinen vuokrausaste 2000 | |
|----------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| | | Toimisto m ² | Liike Teollisuus m ² | Korkea varasto m ² | Varasto m ² | Hotelli m ² | Muut m ² | % m ² | | | % mk | |
| Helsingin esikaupunkialue | | | | | | | | | | | | |
| 59. Atomitie 1 | 100,0 | 1 863 | 0 | 0 | 4 157 | 0 | 0 | 0 | 6 020 | 1972 | 100,0 | 100,0 |
| 60. Hankasuontie 13 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 9 732 | 0 | 0 | 0 | 9 732 | 1961 | 100,0 | 100,0 |
| 61. Haukilahdenkatu 4 | 100,0 | 0 | 0 | 4 106 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 106 | 1988 | 100,0 | 100,0 |
| 62. Hitsaajankatu 8 | 100,0 | 0 | 0 | 5 290 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 290 | 1958 | 100,0 | 100,0 |
| 63. Insinöörikatu 2 | 100,0 | 0 | 0 | 4 118 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 118 | 1988 | 100,0 | 100,0 |
| 64. Kankiraudantie 6 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 6 650 | 0 | 0 | 0 | 6 650 | 1983 | 100,0 | 100,0 |
| 65. Kirkkoherrantie 6-8 | 100,0 | 0 | 303 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 303 | 1963 | 0,0 | 0,0 |
| 66. Luiskatie 8 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 1 088 | 0 | 0 | 0 | 1 088 | 1992 | 64,9 | 63,5 |
| 67. Malminkaari 10 | 100,0 | 617 | 109 | 3 189 | 0 | 0 | 0 | 105 | 4 020 | 1989 | 90,9 | 90,7 |
| 68. Ormuspellontie 20 | 100,0 | 0 | 0 | 1 069 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 069 | 1974 | 100,0 | 100,0 |
| 69. Ruosilantie 14 | 100,0 | 6 232 | 0 | 0 | 10 400 | 0 | 0 | 0 | 16 632 | 1974 | 98,5 | 73,8 |
| 70. Työpajankatu 2 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 3 203 | 0 | 0 | 0 | 3 203 | 1988 | 100,0 | 100,0 |
| 71. Vanha Talvitie 12 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 3 648 | 0 | 0 | 0 | 3 648 | 1991 | 100,0 | 100,0 |
| 72. Ylä-Malmintori 6 | 100,0 | 1 585 | 1 089 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 674 | 1989 | 34,2 | 73,0 |
| | | 10 297 | 1 501 | 17 772 | 38 878 | 0 | 0 | 105 | 68 553 | | 95,5 | 86,8 |
| Pääkaupunkiseutu yhteensä | | 126 510 | 10 893 | 28 592 | 144 272 | 15 548 | 0 | 4 331 | 330 146 | | 96,2 | 93,1 |

| Kiinteistön nimi | Omistusosuus % | Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | | | | | Yhteensä m ² | Rak. vuosi | Taloudellinen vuokrausaste 2000 | |
|---------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------|-------|
| | | Toimisto m ² | Liike Teollisuus m ² | Korkea varasto m ² | Varasto m ² | Hotelli m ² | Muut m ² | % m ² | | | % mk | |
| Itäkeskus | | | | | | | | | | | | |
| 73.a) Itäkeskus | 98,4 | 10 659 | 63 174 | 0 | 0 | 9 541 | 0 | 1 810 | 85 184 | 1984/1992 | 99,5 | 96,5 |
| 73.b) Itäkatu 11 | 100,0 | 5 708 | 1 499 | 0 | 0 | 965 | 0 | 6 | 8 178 | 1985 | 100,0 | 97,2 |
| 73.c) Turunlinnantie 12 | 100,0 | 2 350 | 2 011 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 | 4 524 | 1985 | 100,0 | 100,0 |
| 73.d) Puotinharjun Puhos | 20,1 | 0 | 3 031 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 031 | 1984/1987/1990 | 100,0 | 100,0 |
| Itäkeskus yhteensä | | 18 717 | 69 715 | 0 | 0 | 10 506 | 0 | 1 979 | 100 917 | | 99,4 | 96,6 |

Spondan kiinteistöt pääkaupunkiseudulla (Helsingin esikaupunkialue)



Spondan kiinteistöt Itäkeskuksessa



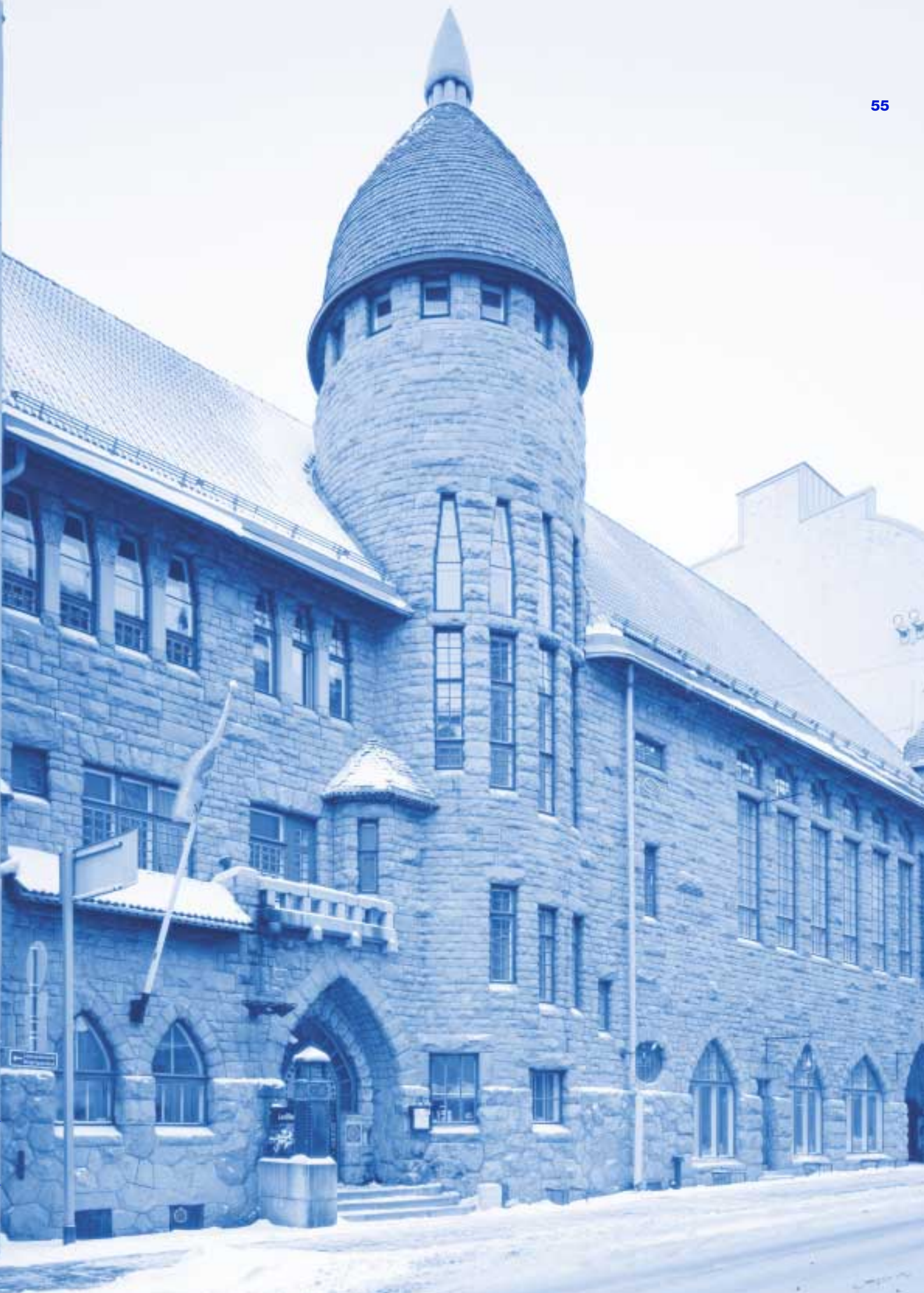
| Kiinteistön nimi | Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | | | | | | | | Taloudellinen vuokrausaste 2000 | |
|--|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| | Omistusosuus % | Toimisto m ² | Liike m ² | Teollisuus m ² | Korkea varasto m ² | Varasto m ² | Hotelli m ² | Muut m ² | Yhteensä m ² | Rak. vuosi | % m ² | % mk |
| Muu Suomi | | | | | | | | | | | | |
| 74. Keskikankaantie 19, Hollola | 100,0 | 0 | 0 | 3844 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3844 | 1992 | 100,0 | 100,0 |
| 75. Keskikankaantie 9, Hollola | 100,0 | 3958 | 0 | 15243 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19201 | 1970 | 100,0 | 100,0 |
| 76. Kouvolantie 227, Nastola | 100,0 | 0 | 0 | 15535 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15535 | 1961/2000 | 100,0 | 100,0 |
| 77. Mukulakuja 4, Tuusula | 85,0 | 0 | 0 | 2200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2200 | 1987 | 86,1 | 79,5 |
| 78. Tehtaankatu 11, Riihimäki | 100,0 | 0 | 0 | 2497 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2497 | 1990 | 100,0 | 100,0 |
| 79. Varjolanrinteentie 1, Nastola | 100,0 | 0 | 0 | 5218 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5218 | 1983 | 100,0 | 100,0 |
| 80. Brahenkatu 3, Lappeenranta | 100,0 | 0 | 6908 | 1551 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8459 | 1987 | 93,2 | 93,6 |
| 81. Etu-Hankkionkatu 1, Tampere | 100,0 | 3277 | 0 | 40510 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43787 | 1961 | 100,0 | 100,0 |
| 82. Gropintie, Tammisaari | 21,4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1152 | 0 | 0 | 1152 | 1983 | 100,0 | 100,0 |
| 83. Humppilantie 35, Humppila | 100,0 | 0 | 0 | 18415 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18415 | 1968 | 100,0 | 100,0 |
| 84. Hämeenkatu 23, Tampere | 100,0 | 1554 | 6045 | 374 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7973 | 1905 | 98,9 | 99,6 |
| 85. Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski | 100,0 | 0 | 0 | 6245 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6245 | 1988 | 100,0 | 100,0 |
| 86. Jokipohjantie 28, Tampere | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 22034 | 0 | 0 | 0 | 22034 | 1990 | 100,0 | 100,0 |
| 87. Mottitie 2, Valkeakoski | 100,0 | 0 | 0 | 1207 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1207 | 1969 | 100,0 | 100,0 |
| 88. Naulakatu 3, Tampere | 100,0 | 0 | 0 | 16025 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16025 | 1983 | 100,0 | 100,0 |
| 89. Päivärannantie 18, Kuopio | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 13778 | 0 | 0 | 0 | 13778 | 1990 | 100,0 | 100,0 |
| 90. Rydönnotko 1, Turku | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 19932 | 0 | 0 | 0 | 19932 | 1982 | 100,0 | 100,0 |
| 91. Sarankulmankatu 22, Tampere | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 4339 | 0 | 0 | 0 | 4339 | 1974 | 100,0 | 100,0 |
| 92. Satakunnankatu 27, Pori | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 3046 | 0 | 0 | 0 | 3046 | 1972 | 100,0 | 100,0 |
| 93. Takojantie 32, Kotka | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 2391 | 0 | 0 | 0 | 2391 | 1980 | 100,0 | 100,0 |
| 94. Tampereen Pellava, Tampere | 12,1 | 190 | 636 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 826 | 1998 | 91,3 | 86,7 |
| 95. Tampereen Pellavanhovi, Tampere | 12,1 | 93 | 417 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 510 | 2000 | 48,6 | 7,8 |
| 96. Vihiojantie 1, Tampere | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 5191 | 0 | 0 | 0 | 5191 | 1991 | 100,0 | 100,0 |
| | | | 9072 | 14006 | 128864 | 70711 | 1152 | 0 | 0 | 223805 | 99,4 | 98,3 |
| Kiinteistöt yhteensä | | 279746 | 134267 | 161744 | 221488 | 58185 | 17240 | 21742 | 894412 | | 98,0 | 96,3 |

Spondan kiinteistöt muualla Suomessa



| Kiinteistön nimi | Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | | | | | | Valmis- tumis- aika | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | Omistusosuus % | Toimisto m ² | Liike m ² | Teollisuus m ² | Korkea varasto m ² | Varasto m ² | Hotelli m ² | Muut m ² | | Yhteensä m ² |
| Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan | | | | | | | | | | |
| Toimisto | | 161 916 | 45 056 | 5 465 | 27 753 | 30 604 | 0 | 14 488 | 285 282 | |
| Liiketila | | 21 080 | 84 395 | 60 850 | 1 088 | 11 783 | 1 244 | 3 262 | 183 702 | |
| Hotelli | | 3 462 | 1 785 | 0 | 0 | 0 | 15 996 | 0 | 21 243 | |
| Varasto | | 65 675 | 3 031 | 21 385 | 138 108 | 12 270 | 0 | 3 057 | 243 526 | |
| Teollisuus | | 27 613 | 0 | 74 044 | 54 539 | 3 528 | 0 | 935 | 160 659 | |
| | | 279 746 | 134 267 | 161 744 | 221 488 | 58 185 | 17 240 | 21 742 | 894 412 | |
| Uudelleenrakentaminen/kehitys | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | Rakennusoikeudet | | |
| Itäkeskus laajennus, Helsinki | 100,0 | 0 | 11 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 000 | 09/2001 |
| Tampereen Pellavankulma, Tampere | 9,3 | 151 | 377 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 528 | |
| | | 151 | 11 377 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 528 | |
| Maa-alueet | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | Rakennusoikeudet | | |
| Kelloportinkatu 2, "Ammattikoulu", | | | | | | | | | | |
| Tampere | 100,0 | 2 780 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 780 | |
| Kelloportinkatu 2, Kelloportti, | | | | | | | | | | |
| Tampere | 100,0 | 4 496 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 496 | |
| Komentajankatu 3, Espoo | 100,0 | 10 023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 023 | |
| Pohjantie 14, Espoo | 100,0 | 6 200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 200 | |
| Robert Huberin tie 2, Sirius I, Vantaa | 100,0 | 11 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 000 | |
| Valimotie 30, Vantaa | 100,0 | | | | | | | | 6 882 | |
| Väinö Tannerin tie, Vantaa | 85,0 | | | | | | | | 21 640 | |
| Virkatie 9, Sirius II, Vantaa | 100,0 | 18 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 000 | |
| | | 52 499 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 81 021 | |
| Rakennusoikeudet | | | | | | | | | | |
| Uudisrakentaminen/kehitys | | | | | | | | | 11 528 | |
| Maa-alueet | | | | | | | | | 81 021 | |
| | | | | | | | | | 92 549 | |

Lönnrotinkatu 29. Vanha Poli, nykyisin LordHotel, on esimerkki lähes 100-vuotiaasta arvokiinteistöstä, jossa toimii nykyaikainen yritys.



Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 2001 varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 28.3.2001 klo 14.30 Paasitornissa, Paasivuorenkatu 5, 00530 Helsinki.

Yhtiökokoukseen on ilmoittauduttava viimeistään 23.3.2001 klo 16.00, puh. (09) 680 581.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 16.3. 2001 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2000 maksetaan osinkoa 1,50 markkaa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 2.4.2001 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 9.4.2001.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset pyydämme ystävällisesti ilmoittamaan pankkiin tai Suomen Arvopaperikeskukseen sen mukaan, missä osakkeenomistajalla on arvo-osuustili.

Talousinformaatiota

Sponda julkaisee seuraavat vuotta 2001 koskevat osavuositiedot:

| | |
|-------------------------|------------|
| Osavuositiedot 1–3/2001 | 3.5.2001 |
| Osavuositiedot 1–6/2001 | 23.8.2001 |
| Osavuositiedot 1–9/2001 | 25.10.2001 |

Näiden tiedotteiden lisäksi Sponda julkistaa säännöllisesti Kauppakeskus Itäkeskuksen liikkeiden kuukausittaisen myynnin.

Tiedotetilaukset: Sponda Oyj, Tiedotus, PL 940, 00101 Helsinki, puhelin (09) 680 581, faksi (09) 260 0181, sähköposti laila.keto-lassas@sponda.fi.

Vuosikertomus, osavuositiedot ja taloudelliset tiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

Vuosikertomus painetaan ja osavuositiedot julkaistaan yrityksen internet-sivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

Seuraavat pankit ja pankkiiriliikkeet ovat ilmoittaneet tekevänsä Spondan toimintaan liittyviä sijoitusanalyseja. Sponda ei vastaa analyyseissa esitetystä arvioista.

| | Puhelin |
|------------------------------------|------------------|
| Aktia Securities | 010 247 6685 |
| Alfred Berg Finland | (09) 2283 2500 |
| D. Carnegie AB Finland | (09) 6187 1233 |
| Conventum | (09) 549 930 |
| Enskilda Securities, Tukholma | +46 8 522 29814 |
| Evli Pankkiiriliike | (09) 476 696 32 |
| Handelsbanken Investment Bank | 010 444 2454 |
| Merita Pankkiiriliike | (09) 1234 0313 |
| Morgan Stanley Dean Witter, Lontoo | +44 171 425 5255 |
| Opstock Pankkiiriliike | (09) 404 4494 |

Yhteystiedot

Sponda Oyj

Kaivokatu 6
PL 940
00101 Helsinki
Puhelin (09) 680 581
Faksi (09) 6805 8222
www.sponda.fi
etunimi.sukunimi@sponda.fi

Kauppakeskus Itäkeskus Oy

Itäkatu 1 b
PL 22
00931 Helsinki
Puhelin (09) 3436 4880
Faksi (09) 3239 779
www.itakeskuskauppakeskus.fi
etunimi.sukunimi@sponda.fi

Tamsoil Oy

Kelloportinkatu 1 B
PL 554
33101 Tampere
Puhelin 0205 444 990
Faksi 0205 444 991
etunimi.sukunimi@sponda.fi

SIJOITTAJASUHTEET

Tapani Väljä

Talousjohtaja
Puhelin (09) 6805 8206
Faksi (09) 260 0181
tapani.valja@sponda.fi

Jari Kähkönen

Rahoitusjohtaja
Puhelin (09) 6805 8405
Faksi (09) 6805 8222
jari.kahkonen@sponda.fi

Laila Keto-Lassas

Tiedotuspäällikkö
Puhelin (09) 6805 8230
Faksi (09) 260 0181
laila.keto-lassas@sponda.fi

Maan halutuimmat neliöt



Sponda Oyj
PL 940, Kaivokatu 6
00101 Helsinki
Puhelin (09) 680 581
Faksi (09) 6805 8222
www.sponda.fi