

Sponda Oyj

Tilinpäätöstiedote 6.2.2003 klo 9.00

SPONDAN TULOS ERINOMAINEN. EHDOTUS OSINGOKSI 0,90 EUROA OSAKKEELTA

Sponda-konsernin vuoden 2002 tulos oli 78,8 (31,8) milj. euroa. Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto oli 100,7 (122,2) milj. euroa. Liikevoitto oli 125,3 (77,7) milj. euroa. Liikevoittoon sisältyi Kauppakeskus Itäkeskuksesta saatu 67 milj. euron myyntivoitto. Osakekohtainen tulos oli 0,97 (0,39) euroa. Hallitus esittää osingoksi 0,90 euroa/osake (0,30).

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo oli 1 028,8 milj. euroa ja taseen loppusumma 1 038,9 milj. euroa. Osakekohtainen nettovarallisuus oli 8,73 (9,06) euroa. Oma pääoma per osake oli 6,81 (6,12) euroa.

Rahoitus

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -17,1 (-35,8) milj. euroa. Niihin sisältyy Wereldhave N.V.:ltä saatu osinko 7,9 milj. euroa. Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 52,8 (41,6) %. Korollista velkaa oli 456,7 (680,9) milj. euroa ja nettomääräiset korkokustannukset olivat 22,6 milj. euroa. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,3 (3,3) vuotta ja keskiporkko 4,8 (4,5) %. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,0 (1,9) vuotta. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 13,6 %.

Toimintaympäristö

Kiinteistömarkkinoilla pääkaupunkiseudun toimitilojen vajaakäyttöaste oli vuoden lopulla hieman yli 5 %. Eniten vaihtelua oli Espoossa, missä kaikkien toimitilojen vajaakäyttöaste vaihteli Tapiolan 1,7 %:sta jopa 14 %:iin Leppävaarassa.

Spondan tilojen taloudellinen vuokrausaste oli 90,3 %.

Toimistotilojen taloudellinen vuokrausaste oli 88,1 %, liiketilojen 97,8 % ja logistiikkatilojen 92,1 %.

Vuokratason aleneminen näyttää pysähtyneen pääkaupunkiseudulla.

Kiinteistöomaisuus

Spondan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 31.12.2002 yhtiön arvion mukaan 1,18 miljardia euroa (1,42).

Spondan kiinteistöt on jaettu 4 alueeseen, jotka ovat

Pääkaupunkiseutu, Helsingin kantakaupunki ja Logistiikkakiinteistöt. Painopisteen ulkopuolella sijaitsevat kiinteistöt ovat alueessa Muut.

Sponda-konsernilla on yhteensä 90 kiinteistökohdetta, joista 24 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 22 kohdetta. Logistiikkakohteita on 22, jotka kaikki sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Lisäksi Sponda omistaa 22 kohdetta muualla

Suomessa. Yhteenlaskettu pintaala on 834 000 m², josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoja on 374 000 m² (44,8 %), liiketiloja 15 000 m² (1,8 %), hotelleja 21 000 m² (2,5 %) ja logistiikkakiinteistöjä 243 000 m² (29,2 %). Muualla Suomessa olevien kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on 179 000 m² (21,5 %).

Perusparannukset ja -korjaukset

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon vuonna 2002 olivat 12,8 (12,3) milj. euroa.

Vuokraustoiminta

Spondan kiinteistöjen nettovuokratuotto oli 74,9 (94,4) milj. euroa ja liiketoiminta-alueiden osuudet nettovuokratuotosta olivat: Helsingin kantakaupunki 51,6 %, Pääkaupunkiseutu 18,1 % ja Logistiikkakiinteistöt 18,7 %. Näiden lisäksi muun Suomen osuus oli 11,6 %.

Nettovuokratuoton pieneneminen johtui pääosin Kauppakeskus Itäkeskuksen myynnistä tammikuussa 2002 ja osin vajaakäyttöasteen noususta. Toisaalta uudet investoinnit vaikuttivat positiivisesti nettovuokratuottoon.

Spondan kiinteistöhankinnat ja -myynnit

Sponda Oy osti Sampo Oy:n tytäryhtiöltä Sampo Liikekiinteistöt Oy:ltä kaksi toimistokiinteistöä Helsingistä: Fabianinkatu 23 (5 100 m²) ja Kaupintie 3, Lassila (54 800 m²) yhteensä 79,5 milj. eurolla.

Fabianinkatu 23 sijaitsee Spondan omistamien Unioninkatu 18, 20, 22 ja 24 ja Fabianinkatu 19-21 kiinteistöjen yhteydessä. Spondan yli 43 000 neliön omistus alueella muodostaa suuren kokonaisuuden, joka mahdollistaa alueen edelleen kehittämisen.

Kaupintie 3:n useasta rakennuksesta muodostuva 54 800 m²:n kokonaisuus on vuokrattu Sammolle 15 vuodeksi.

Sponda myi tammikuussa 2002 Kauppakeskus Itäkeskuksen

hollantilaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Wereldhave N.V.:lle 317 milj. euron hintaan. Myynnin tulosvaikutus oli yhteensä 75 milj. euroa, josta 67 milj. euroa oli myyntivoittoa ja 7,9 milj. euroa osinkotuottoa. Kaupan yhteydessä merkitsemänsä 1 935 000 kpl Wereldhaven osakkeet Sponda myi noin 104 milj. eurolla kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille huhtikuussa 2002.

Sponda on lisäksi myynyt painopistealueensa ulkopuolelta muun Suomen alueelta yhteensä 7 kohdetta 12,3 milj. eurolla. Myyntivoitto oli yhteensä 2,7 milj. euroa.

City-Center tärkein kehityskohde

City-Center (Makkaratalo) on Spondan tärkein kehityskohde ja

poikkeuslupaanomus kiinteistökokonaisuuden uudistamiseksi ja laajentamiseksi jätettiin 20.9.2002. Sponda arvioi rakentamiskustannuksien nousevan noin 100 milj. euroon ja tämän laajennusinvestoinnin tuotoksi arvioidaan 10 %.

Konsernirakenne ja sen muutokset

Sponda-konserni koostuu emoyhtiöstä ja sen kokonaan omistamista tytäryhtiöistä, joista kaikki Tamsoil Oy:tä lukuun ottamatta ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Castrum Oy:n fuusio emoyhtiöön merkittiin kaupparekisteriin 31.12.2002.

Organisaatio ja henkilöstö

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.-31.12.2002 oli 50 (54) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oy:n palveluksessa oli 49 (46) henkilöä. Joulukuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 52 (55) henkilöä, joista 51 (47) emoyhtiön palveluksessa.

Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 2 617 177,89 euroa. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 314 659,51 euroa. Konsernissa palkkoja maksettiin 2 705 300,39 euroa, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 402 782,05 euroa ja muun henkilöstön palkat 2 302 518,34 euroa.

Hallituksen kokoonpano

Hallituksen jäsenet ovat yhtiökokouksen 27.3.2002 päätöksen mukaisesti toimitusjohtaja Heikki Bergholm, toimitusjohtaja Maija-Liisa Friman, varatoimitusjohtaja Jarmo Laiho, lakiasiainjohtaja Harri Pynnä, dipl.insinööri, ekonomi Anssi Soila ja finanssineuvos Jarmo Väisänen. Hallituksen puheenjohtaja on Anssi Soila ja varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen.

Tilintarkastajat

Yhtiökokous valitsi Sponda Oy:n varsinaisiksi tilintarkastajiksi KHT Sixten Nymanin ja KPMG Wideri Oy Ab:n sekä varatilintarkastajaksi KHT Ari Viitalan.

Corporate Governance

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

Osakkeiden kurssikehitys

Spondan osakkeen kurssi kehittyi vuonna 2002 paremmin kuin HEX yleisindeksi ja toimialaindeksi (sijoitus). Päätöskurssi oli 31.12.2002 5,45 euroa. Vuoden alin kurssi oli 4,48 euroa ja ylin 6,45 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 437 milj.

euroa.

Omien osakkeiden osto

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2002 päätti, että hallitus valtuutetaan päättämään yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakokelpoisilla varoilla. Osakkeita voidaan hankkia enintään 3.500.000 kappaletta, kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisölle kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei hankinnan jälkeen saa ylittää viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutetaan yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhtiölle hankittujen omien osakkeiden luovuttamisesta. Valtuutuksen kohteena on yhteensä enintään 3.500.000 kappaletta yhtiölle hankittuja omia osakkeita.

Sponda oli 31.12.2002 mennessä ostanut omia osakkeita 888 200 kpl yhteensä 4 926 300 eurolla. Keskihinta oli 5,55 euroa ylimmän hinnan ollessa 6,00 euroa ja alimman 5,38 euroa. Osakkeiden yhteenlasketut nimellisarvot olivat 888 200 euroa ja suhteellinen osuus äänimäärästä oli 1,1 %. Osakkeet ovat yhtiön hallussa.

Näkymät

Taloukasvun uskotaan jatkuvan hitaana vuonna 2003. Toimitilojen vuokrausmarkkinoiden arvioidaan pysyvän edellisvuoden tasolla ja vuokraustoiminnan tuloksen ennakoitaan säilyvän vuoden 2002 tasolla.

Myyntivoitosta lisäosinko

Sponda keskittyy strategiansa mukaisesti suurten kiinteistökokonaisuuksien kehittämiseen ja niiden realisoimiseen. Kauppakeskus Itäkeskuksen myynti mahdollistaa vuodelta 2002 vuokraustoiminnan perusteella maksettavan 30 sentin osingon lisäksi 60 sentin lisäosingon per osake.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 8.4.2003 klo 14.00 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2002 0,90 euroa/osake. Suomen Arvopaperikeskus Oy on myöntänyt sääntöjensä 3.3.4 kohdan mukaisesti Spondalle poikkeusluvan siirtää normaalia osingon maksupäivää pääsiäispyhien johdosta yhdellä vuorokaudella eteenpäin. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 23.4.2003.

6.2.2003

Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja: toimitusjohtaja Kari Kolu, Sponda Oyj, puh. 09-680 581

Konsernituloslaskelma	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
	Meuro	Meuro
Liikevaihto	100,7	122,2
Vuokraustoiminnan kulut	- 41,6	- 43,4
Bruttokate	59,1	78,8
Myynnin ja markkinoinnin kulut	- 0,6	- 0,8
Hallinnon kulut	- 4,2	- 3,6
Liiketoiminnan muut kulut	- 0,1	-
Liiketoiminnan muut tuotot	71,1	3,3
Liikevoitto	125,3	77,7
Rahoitustuotot ja -kulut	- 17,1	- 35,8
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	108,2	41,9
Tuloverot	-29,4	- 10,1
Tilikauden voitto	78,8	31,8

Konsernitase	31.12.2002	31.12.2001
	Meuro	Meuro
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,4
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	268,7	302,4
Rakennukset ja rakennelmat	722,2	845,5
Koneet ja kalusto	5,3	6,2
Muut aineelliset hyödykkeet	8,0	10,5
Ennakkomaksut ja kesken- eräiset hankinnat	3,2	-
	1 007,4	1 164,6
Sijoitukset		
Osuudet osakkuusyriyksissä	6,6	6,0
Omat osakkeet	4,9	3,6
Muut sijoitukset	15,4	9,1

	26,9	18,7
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 034,7	1 183,7
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	3,3	10,1
Rahat ja pankkisaamiset	0,9	4,9
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4,2	15,0
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 038,9	1 198,7
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	81,2	82,0
Ylikurssirahasto	152,3	151,4
Omien osakkeiden rahasto	4,9	3,6
Edellisten tilikausien voitto	234,2	231,7
Tilikauden voitto	78,8	31,8
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	551,4	500,5
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	436,7	558,7
Lyhytaikainen vieras pääoma	50,8	139,5
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	487,5	698,2
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 038,9	1 198,7

Tilinpäätöstiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomat