

1999

VUOSIKERTOMUS

Sponda



Sisältö

- 1 Sponda lyhyesti**
- 4 Toimitusjohtajan katsaus**
- 8 Toimintaympäristö**
- 10 Sponda Oyj**
- 12 Kiinteistöliiketoiminta**
- 12 Helsingin kantakaupunki**
- 13 Pääkaupunkiseutu**
- 14 Itäkeskus**
- 15 Muu Suomi**
- 18 Tilinpäätös**
- 18 Hallituksen toimintakertomus**
- 21 Osakkeet ja osakkeenomistajat**
- 23 Konsernituloslaskelma**
- 24 Konsernitase**
- 26 Konsernin rahoituslaskelma**
- 27 Sponda Oyj:n tuloslaskelma**
- 28 Sponda Oyj:n tase**
- 30 Sponda Oyj:n rahoituslaskelma**
- 31 Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet**
- 33 Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot**
- 40 Tunnusluvut**
- 41 Tunnuslukujen laskentakaavat**
- 42 Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi**
- 43 Tilintarkastuskertomus**
- 44 Yhtiön hallinto ja johto**
- 45 Henkilöstö**
- 46 Corporate governance**
- 50 Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta**
- 52 Tietoja osakkeenomistajille**
- Yhteystiedot**



Dianankulma, Yrjönkatu 16, on arkkitehtitoimisto Grahn-Hedman-Wasastjernan vuonna 1898 suunnittelema uusrenessanssityylinen rakennus, joka peruskorjattiin ja entisöitiin vuosina 1991–1992.

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

Sponda Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa ja vuokraa korkealuokkaisia toimisto- ja liikekiinteistöjä pääkaupunkiseudun parhailla liikepaikoilla.

Spondan vuokrattavasta pinta-alasta yli puolet sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Itäkeskus, jossa Sponda omistaa Suomen ja Pohjoismaiden suurimman kauppakeskuksen sekä Vantaan lentokenttäalue ja Espoon High Tech -alue muodostavat toisen puolen.

Spondan kiinteistöpääoman arvioitu markkina-arvo oli vuoden 1999 lopussa 6,3 mrd. mk.

Konsernin tunnusluvut 31.12.1999

Osakekohtainen oma pääoma, mk	35,16
Tulos/osake, mk	2,41
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0
P/E-luku	9,6
Omavaraisuusaste, %	46
Nettovelkaantumisaste, %	113
Osinko, mk *)	1,00
Osinko tuloksesta, %	41,5
Efekttiivinen osinko, %	4,3
Osakekannan markkina-arvo, mrd. mk	1,68

*) Hallituksen esitys



Spondan kiinteistöistä yli puolet sijaitsee Helsingin kantakaupungissa ja kolmasosa niistä ydinkeskustassa. Ylhäällä Armas Lindgrenin vuonna 1911 suunnittelema Seurahuoneen talo Kaivokatu 12 ja alhaalla Uno Hallbergin vuonna 1940 suunnittelema Bensowin talona tunnettu kiinteistö Eteläesplanadi 22.



Spondan kiinteistöomaisuus on yhteensä 448 000 m², josta yli 90 prosenttia on toimisto- ja liiketiloja. Tunnettuja, jo maamerkeiksi muodostuneita arvokiinteistöjä on Bulevardin ja Mannerheimintien kulmatalo, jonka Theodor Höjer suunnitteli vuonna 1890.

Vuosi 1999 oli Spondalle hyvä vuosi ja asetettujen tavoitteiden mukainen. Sponda jatkoi strategiansa mukaista keskittämistä pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseudun talouskasvu ja väestönkasvu jatkuivat edelleen, josta syystä tilojen kysyntä oli vilkasta ja vuokrataso nousussa.

Spondan kiinteistöt ovat täyteen vuokratut ja hallintokulut on pidetty kurissa. Matala organisaatiomme on tehokas ja kustannustietoinen, henkilökuntamme osaaminen on huippuluokkaa. Hallintokulut ovat kansainvälisestikin erittäin alhaiset, vain 0,25 % taseesta. Vuokraustoiminnan tulos parani 20,0 % edellisvuodesta. Vaikka korkotasoa on noussut, voidaan todeta, että vallitseva korkotasoa on paluuta normaalimpiin korkoihin.

Murroksen vuosi

Kiinteistömarkkinat ovat aktivoituneet ja kauppojen määrä on noussut. Ala on selvästi kehittynyt. Kiinteistösijoitusyhtiöt ovat terveitä ja vakavaraisia. Vuotta 1999 voidaan pitää selvänä murroksen vuotena, sillä alalla on tapahtunut suuria rakennemuutoksia. Tällaisia ovat Spondan tekemä 1,5 mrd. mk:n kiinteistökauppa Leonia Pankin kanssa, Cityconin keskittyminen kauppakeskuksiin ja liiketiloihin, Castrumin fokusoituminen teollisuus- ja varastokiinteistöihin ja Technopolis Oulun pörssiin listautuminen. Muutosten vaikutus on vielä näkemättä, sillä yhdelläkään näistä yhtiöistä ei ole takanaan yhtä ehyttä tilikautta, jonka jälkeen tilannearvio uusista lähtökohdista on mahdollinen.

Kiinteistösijoitusalan arvopaperistuminen ei ole suuresti kiinnostanut sijoittajia, mutta uskon tilanteen parantamiseen, koska pörssiin on tulossa uusia alan yrittäjiä. Kiinteistösijoitusala ei ole pysynyt teknologiayritysten tahdissa ja sama trendi on nähtävissä myös muualla maailmassa. Kiinteistökannan ja markkina-arvon koko on tärkeä kriteeri kansainväliselle sijoittajalle. Suomalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt ovat edelleen suhteellisen pieniä, ja kansainvälisiä sijoittajia kiinnostaa yrityksen koko. Yhtiön pitää kannattavuutta vaarantamatta kasvaa suureksi kaikilla mittareilla mitattuna, sillä kilpailemme Euroalueella samoilla markkinoilla todella suurten yritysten kanssa. Sponda on vastannut kasvuhakuisuuteen ostamalla vuonna 1999 kiinteistöjä noin 2 mrd. mk:n arvosta, kaikki kaupallisesti arvopaikoilla ja useimmissa tapauksissa lähellä jo omistettuja kohteita.

Uusia tuulia kauppakeskuskuvioihin

Spondan kiinteistökonta on ainutlaatuinen keskitetyn sijaintinsa ja arvokkaiden rakennustensa ansiosta. Leonia-kaupan yhteydessä ostettu Makkaratalo on eräänlainen kehityskohde, jossa pyritään kiinteään yhteistyöhön naapureiden ja kaupungin kanssa. Samalla pyritään hyödyntämään Makkaratalon erinomaista sijaintia Helsingin keskeisimmällä paikalla ja parantamaan rakennuksen imagoa. Makkaratalon kehittämisessä näemme erinomaisen tilaisuuden hyödyntää Kauppakeskus Itäkeskuksessa hankkimaamme tietotaitoa. Uuden ajan kauppakeskukset ovat vastaus vaikkapa internet-kaupalle. Haluamme tarjota ihmisille elämyksiä viihtyisässä ja turvallisessa ympäristössä. Asiakkaille tarjotaan kauppaoستosten lisäksi elokuvia, ravintolakäyntejä, harrastusmahdollisuuksia ja monia oheispalveluja.

Kauppakeskus Itäkeskus on aluekeskuksena saavuttanut vankan aseman helsinkiläisten ja ympäristökuntalaisten parissa.

Kolmas laajennusvaihe on parhaillaan rakenteilla ja se valmistuu vuoden 2001 syksyllä. 500 pysäköintipaikan lisäys tulee helpottamaan asiointia kauppakeskuksessa ja erikoisliikkeiden tarjontaa lisäämällä haluamme tavoittaa uusia asiakasryhmiä.

Molemmissa kehityskohteissamme, Kauppakeskus Itäkeskuksessa ja Makkaratalossa, pyrimme lisäämään kaupallista houkuttavuutta ja tarjoamaan kannattavia kauppapaikkoja asiakkaillemme. Näissä kohteissa tavalinen kuluttaja on sekä meidän että vuokralaisemme asiakas.

Lopuksi haluan kiittää Spondan osakkeenomistajia, jotka uskovat yritykseemme, vaikka pikavoittoja ei olekaan ollut saatavissa. Sponda on yrityksenä hyvässä kunnossa ja toivomme myös osakemarkkinoilla lisää tuulta purjeisiin. Kiitän henkilökuntaamme, joka joustavuudella ja osaamisellaan on mahdollistanut hyvän tuloksen tekemisen.

Kari Kolu
toimitusjohtaja



Toimitusjohtaja Kari Kolu ja kuvanveistäjä Minna Tuomisen teos Peili Spondan uusissa toimitiloissa Makkaratalossa.



Spondan ydinkeskustan kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on 99 prosenttia. Vuonna 1978 rakennettu toimistotalo Mannerheimintie 2:ssa on täyteen vuokrattu, vuokralaisina muun muassa Merita Pankki ja Silja Line.



Ylhäällä Leonia-pankilta kesäkuussa ostettu, pääosin 1960-luvulla rakennettu Makkaratalo-kompleksi, jonka imagon kohennus ja kehittäminen kauppakeskukseksi on suunnitelmassa. Alhaalla yli 15 000 m²:n toimistotalo Pasilan aseman vieressä Ratapihantie 11, joka on yksi Spondan kolmesta kantakaupungin reuna-alueiden kiinteistöistä.

Suomen kansantalouden näkymät ovat edelleen suotuisat. Bruttokansantuotteen kasvuksi Etna ennustaa v. 1999 3,5 % ja v. 2000 4,5 %. Työttömyysaste alenee v. 2000 keskimäärin 9 %:iin ja inflaatio jää 2,1 %:iin. Etlan mukaan yksityisen kulutuksen kasvu nopeutuu vuonna 2000 työllisyyden paranemisen, käytettävissä olevien reaalitulojen lisäyksen ja kotitalouksien optimismin myötä ja sen ennustetaan olevan 4,5 %. Euroopan keskuspankin neuvosto nosti euroalueen ohjauskorkoa marraskuun alussa 0,5 % eli 3 %:iin. Tämä vastasi Suomen Pankin ennusteen mukaan markkinoiden odotuksia, joten rahamarkkinakorot eivät juuri muuttuneet. Euroalueen pitkät korot laskivat hienoisesti sen jälkeen.

Toimitilojen kysyntä vilkasta

Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n syksyn 1999 markkinakatsauksessa todetaan, että vuokratilakysyntä pääkaupunkiseudulla on edelleen vilkasta ja kiinteistövuokrausmarkkinoiden voidaan odottaa kehittyvän edelleen myönteisesti. Lähes kaikki toimisto- ja liiketilat ovat täydessä käytössä (vajaakäyttöaste 1,8 %). Uutta rakennuskantaa valmistuu nyt vuositason mitattuna noin 400 000 m², mutta samaan aikaan markkinoiden aktiivinen tilatarjonta on vähentynyt 210 000 m². Nettokäyttöönotto vuoden aikana ylittää rakentamisen noin 200 000 m²:llä. Liiketilojen voimakkaan kysynnän takia rakentaminen on lisääntynyt ja ns. mega-luokan kauppakeskuksia on tullut ja tulossa pääkaupunkiseudulle. Samoin Helsingin ydinkeskustan liiketilojen tarjonta kasvaa, sillä uusi keskittymä on tulossa Kamppiin. Kilpailutilanne liikeyksiköiden välillä tulee kiristymään, mikäli kaikki suunnitelmat toteutuvat, vaikka yksityisen kansalaisen ostovoiman ennustetaan kasvavan.

Pääkaupunkiseudun kasvu jatkuu

Pääkaupunkiseudun Yhteistyövaltuuskunta (YTV) on yhdessä jäsenkaupunkiensä Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kanssa laatinut Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuva 2020 -vision (PKS2020), missä kerrotaan, millaisen pääkaupunkiseudun haluttaisiin olevan vuonna 2020.

Mikä on vacancy rate – vajaakäyttöaste?

Vacancy rate mittaa vapaana olevien toimitilojen (liike-, toimisto- sekä teollisuus- ja varastotilojen) määriä verrattuna asianomaisten toimitilojen kokonaismääriin. Kysymyksessä on nimenomaan aktiivisessa tarjonnassa ja heti käyttöön otettavissa oleva tila. Tasapainoisten markkinoiden ohjelukuna on Helsingissä pidetty 5 %. Usean kymmenen prosentin tasotkaan eivät ole harvinaisia kansainvälisillä kiinteistömarkkinoilla. Eri kaupunkien keskinäisissä vertailuissa keskusta-alueen toimitilojen vacancy rate on käytetyin mittari.

Lähde: Catella

Visiossa on muun muassa hyväksytyt seuraavat lähtökohdat maankäyttöarvion laatimiselle:

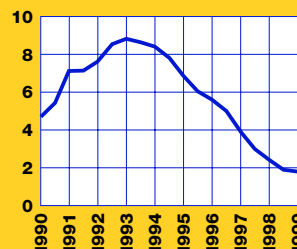
- pääkaupunkiseudun väestömäärä on 1,1 milj. asukasta vuonna 2020 kuitenkin varautuen siihen, että väestömäärä voi olla myös 70 000 asukasta suurempi
- asumisväljyys tulee olemaan 40 m² asukasta kohden
- uudisrakentaminen sijoitetaan pääkaupunkiseudulla alueille, joilla on hyvä joukkoliikenteen palvelutaso
- seurataan väestörakenteen ja asuntokannan vastaavuuden kehittymistä ja tarkistetaan maankäyttöarviota tarvittaessa liikennejärjestelmän tarkistuksiin liittyen

Sponda keskittää kiinteistömistuksensä pääkaupunkiseudun toimisto- ja liiketiloihin ja Spondan nettovuokratuotoista koko alueen osuus on noin 95 %.

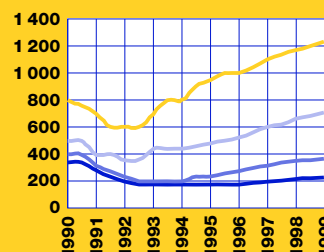
Kiinteistövuokraustoiminnan kokonaispalvelu

Sponda haluaa kehittää vuokraustoimintaansa ja on mukana ohjaamassa Tekesin palvelevan kiinteistöliiketoiminnan kansallista teknologiaohjelmaa Rembrand (Real Estate Management Brand), jossa nykyisestä vuokraustoiminnasta oheispalveluineen halutaan luoda asiakkaan kaikkia tarpeita tyydyttävä kokonaisuus. Sponda pyrkii ohjelman mukaisesti entistä paremmin yhdistämään vuokrattuun tilaan liittyvät toiminnot keskitetyksi palvelutuotteeksi.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla, %

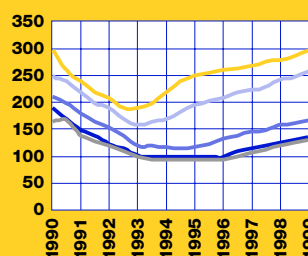


Liiketilojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla, e/m²



— Helsinki, ydinkeskusta
— Tapiola
— Tikkurila
— Malmi

Toimitilojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla, e/m²/v., uudet vuokrasopimukset



— Helsinki, ydinkeskusta, Prime
— Helsinki, ydinkeskusta
— Tapiola
— Tikkurila
— Malmi

Lähde: Catella, syksy 1999

Spondan kiinteistöistä toimistojen osuus on yli 65 % ja liiketilojen 26 %. 47 kiinteistön pinta-ala pääkäyttötarkoituksen mukaan on 448 000 m². Tontteja ja kehityskohteita on 55 000 m². Kiinteistöistä saatava nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle oli vuoden päättyessä 7,0 %. Yhtiön markkina-arvo oli 30.12.1999 283 milj. euroa (1,7 mrd. mk).

Vuosi 1999

Sponda kasvatti kiinteistöpääomaansa 2 mrd. mk:lla ja myi kiinteistöjä 252 Mmk:lla. Uusia kohteita ovat muun muassa Makkaratalo, Unioninkatu 18, 20, 22 ja 24.

Sponda aloitti heinäkuussa Kauppakeskus Itäkeskuksen 8 500 m²:n laajennustyöt ja 5 000 m²:n liiketilojen uudistuksen. Investointi maksaa 170 milj. mk ja tilat valmistuvat vuonna 2001 alkusyksyllä.

Spondan historia

Vuonna 1991 Suomen Pankki perusti Spondan, jolle siirrettiin Skopin aiemmin omistamia sijoituskiinteistöjä sekä huomattavan kokoinen osakesalkku. Vuonna 1996 Sponda siirtyi valtiovarainministeriön alaisuuteen. Vuonna 1997 Sponda myi osakesalkkunsu ja keskittyi kiinteistö-sijoitukseen avainalueenaan pääkaupunkiseudun liike- ja toimistokiinteistöt.

Sponda listautui keväällä 1998 ja Spondan osakkeen noteeraus alkoi Helsingin Pörsissä 1.6.1998.

Fokus toimisto- ja liikekiinteistöissä

Sponda on kuluneena vuonna jatkanut strategiansa mukaista keskittymistä pääkaupunkiseudun parhailla liikepaikoilla sijaitseviin toimisto- ja liikekiinteistöihin. Spondan alkuperäinen kiinteistöpääoma käsitti SKOP:n sijoituskiinteistöjä noin 2 mrd. mk:n arvosta. Vuodesta 1997 Sponda on määrätietoisesti keskittänyt kiinteistö-omaisuuttaan pääkaupunkiseudulle ja ostanut kiinteistöjä viime vuoden loppuun mennessä yhteensä noin 3,7 mrd. mk:lla. Spondan kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 5,4 mrd. mk ja arvioitu markkina-arvo 6,3 mrd. mk. Hankintoihin kuuluvat muun muassa 14 kiinteistöä Meritalta ja Arsenalilta yhteensä 1,6 mrd. mk:lla, 7 kohdetta Pohjolalta yhteensä 320 Mmk:lla, Makkaratalon kiinteistökokonaisuuden lisäksi 8 kiinteistöä kokonaan tai osittain Leonia Pankilta 1,5 mrd. mk:lla.

Sponda omistaa yhteensä 47 kiinteistöä, joista 25 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa, 17 pääkaupunkiseudulla, yksi Itäkeskuksessa ja 4 muualla Suomessa.

Näiden lisäksi Sponda omistaa 5 tonttia, joista 3 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 2 Tampereella.

Sponda soveltaa liiketoiminta-alueittensa määrittämisessä Kiinteistötalouden Instituutin tekemää erittelyä. Helsingin kantakaupunki jaetaan Ydinkeskustaan, Kantakaupunkiin ja Kantakaupungin reuna-alueisiin. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Espoon High Tech -alue, Vantaan lentokenttäalue sekä Helsingin esikaupunkialueet.

Itäkeskus sisältää itse Kauppakeskus Itäkeskuksen ja sen läheisyydessä olevat kiinteistöt. Muun Suomen kiinteistöt sijaitsevat Tampereella, Anjalankoskella ja Lappeenrannassa.

Spondan kiinteistöomaisuutta voidaan pitää ainutlaatuisena Suomessa. Pelkästään Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevat kohteet: Makkaratalo, Seurahuoneen talo, Mannerheimintien alku Bulevardin kulmasta Uuden Suomen taloon asti, Keskuskatu 1, Bensowin talo, Inno-talo Arkadiankatu 4–6:ssa, Hotelli Helsingin talo, Erottajankatu 5 ja 7, Dianankulma Yrjönkadun ja Uudenmaankadun kulmassa muodostavat tiiviin ja kustannustehokkaan kokonaisuuden.

Espoossa Spondan omistus on keskittynyt Tapiolaan, Leppävaaraan ja Olariin (Länsi-Keskus). Vantaan lentokenttäalueella, ns. Airport Cityssä on 2 kiinteistöä sekä 2 tonttia, joista toiselle on 18 000 m²:n alustava rakennussuunnitelma.

Itäkeskuksessa sijaitsee Spondan suurin yksittäinen kiinteistökokonaisuus Kauppakeskus Itäkeskus, jonka 7 erillistä kiinteistöosakeyhtiötä on sulautettu yhdeksi keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi. Kauppakeskus Itäkeskuksen rakennetaan parhaillaan laajennusta, joka valmistuu alkusyksystä 2001. Monipuolisemman tarjonnan lisäksi vetovoimaisuutta tulevat lisäämään myös 500 uutta pysäköintipaikkaa.

Spondan kiinteistöpäälliköt hoitavat kiinteistön ja sen vuokralaiset kokonaisvaltaisesti. Sponda pyrkii kustannustehokkaaseen toimintaan ja organisatorisesti kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty siten, että kiinteistöpäälliköt vastaavat omien kiinteistöjensä kaikista asioista markkinoinnista korjauksiin. Näin saadaan suora yhteys ja luottamukselliset suhteet ilman byrokratiaa vuokralaisen ja Spondan välille. Liiketilöiden kohdalla vuokralaisen ja Spondan yhteinen asiakas onkin kuluttaja. Näin on asianlaita varsinkin liikevaihtosidonnaisten tilöiden kohdalla.

Spondan kiinteistöt yhteensä

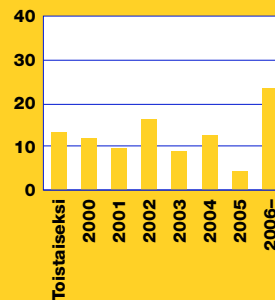
	Mmk		Mmk
Vuokratuotot	444,6	Uushankinnat	2 070,6
Ylläpitokulut	-112,7	Rakentaminen	91,8
Nettovuokratuotot	331,9	Kunnossapito	10,8
		Vuokralaisparannukset	11,7
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo		Investoinnit	2 184,9
1.1.1999	3 562,1	Kunnossapito (aktiivat)	10,8
Investoinnit 1999	2 184,9	Kunnossapito (tuloslaskelma)	21,8
Myyntit 1999	-226,6	Yhteensä	32,6
Poistot	-45,2		
Kirjanpitoarvo 31.12.1999	5 475,2	Vuokralaisparannukset (aktiivat)	11,7
		Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	5,2
Vuotuinen vuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.1999	7,0 %	Yhteensä	16,9

Taloudellinen vuokrausaste 31.12.1999, %

Kiinteistön tyyppi		Kiinteistön sijainti	
Toimisto	96,1	Helsingin kantakaupunki	96,9
Liiketila	98,7	Pääkaupunkiseutu	98,7
Teollisuus-/varastotila	91,3	Itäkeskus	99,2
Hotelli	100,0	Muut	80,8
Keskiarvo	97,1	Keskiarvo	97,1

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Vuokrasopimuksien eräntyminen, %



Kiinteistö pääoman muutosten vaikutus tuloslaskelmaan 1999

	Myydyt kiint.	Ostetut kiint.
Vuokratuotot	5,6	92,9
Ylläpitokulut	1,2	17,0
Nettovuokratuotot	4,4	75,9

Vuokrattava pinta-ala 31.12.1999

Kiinteistön tyyppi

	Pinta-ala, m ²	%
Toimisto	292 005	65,1
Liiketila	118 346	26,4
Teollisuus-/varastotila	17 107	3,8
Hotelli	21 243	4,7
Yhteensä	448 701	100,0

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan

Kiinteistön sijainti

	Pinta-ala, m ²	%
Helsingin kantakaupunki	225 909	50,4
Pääkaupunkiseutu	100 228	22,3
Itäkeskus	94 252	21,0
Muut	28 312	6,3
Yhteensä	448 701	100,0

Todellisen vuokrattavan pinta-alan mukaan

Sponda omistaa Helsingin kantakaupungissa 25 kiinteistöä, joista 15 sijaitsee Ydinkeskustassa. Spondan kiinteistöomistus Helsingin ydinkeskustassa muodostaa toimivan kokonaisuuden, missä arvokiinteistöt sijainniltaan ja käyttötarkoitukseltaan täydentävät toisiaan ja mahdollistavat kustannustehokkaan hallinnoinnin. Synergiaetuja saadaan esimerkiksi seuraavista kiinteistöistä: Bulevardi 1, Mannerheimintie 2, 4 ja 6, Keskuskatu 1, Bensowin talo ja Korkeavuorenkatu 45. Muita tärkeitä kohteita ovat Makkaratalo, Seurahuoneen talo, Hotelli Helsinki, Innotalo, Leonia Pankilta kesäkuussa ostetut 4 kiinteistöä Unioninkadulla ja Erottajankatu 5 ja 7 sekä Dianankulma Yrjönkadulla.

Sponda osti vuoden aikana kiinteistöjä Helsingin kantakaupungissa 1 700 Mmk:lla, josta suurimman osan muodosti Leonian kanssa tehty kiinteistökauppa, yhteensä 1,5 Mmk. Toisen huomattavan suuruisen erän muodostivat Pohjolalta ostetut kiinteistöt, yhteensä 220 Mmk. Spondan kaikki kiinteistöt on vuokrattu ja vajaakäyttöasteen alhaisuus häittää jossakin määrin joustavuutta vuokraustoiminnassa.

Spondan suunnitelmissa on kohentaa Makkaratalon imagoa ja tästä syystä tehtiin joulukuussa Makkaratalon asiakastutkimus. Se kartoitti 3 päivän aikana ihmisten liikumista ja asiointia alueella sekä arvioi muun muassa palvelutarjonnan onnistumista. Yli 60 % vastaajista liikkuu Makkaratalon alueella vähintään kerran viikossa ja lähes puolet vastaajista oli tullut alueelle varta vasten, pääasiassa junalla, linja-autolla tai raitiovaunulla. Yleisesti ihmiset pitivät tärkeinä turvallisuutta, siisteyttä ja valoisuutta. Monipuolisia ja tasokkaita kahvilapalveluja kaivattiin lisää.

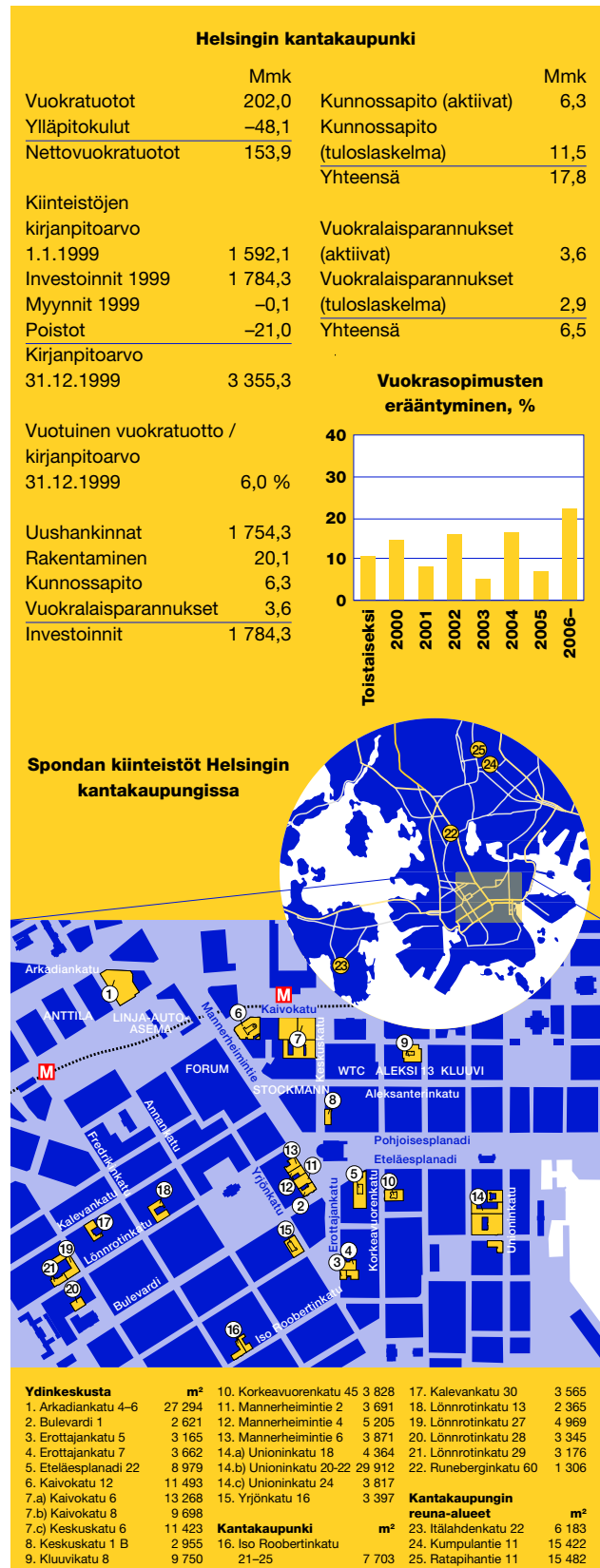
Ydinkeskustan taloudellinen vuokrausaste on 99,0 %.

Kantakaupungissa Sponda omistaa 7 kiinteistöä, jotka sijaitsevat lähellä toisiaan. Lönnrotinkadulla synergiaedut syntyvät Lönnrotinkatu 13:sta, Vanhasta Jämerästä Lönnrotinkatu 27, Lönnrotinkatu 28:sta ja Vanhasta Polista Lönnrotinkatu 29. Iso Roobertinkatu 21–25 ja Kalevankatu 30 kuuluvat samoin Spondalle. Kantakaupungin kiinteistöissä taloudellinen vuokrausaste on 94,7 %.

Kantakaupungin reuna-alueilla Sponda omistaa 3 kiinteistöä, jotka sijaitsevat Lauttasaareissa, Vallilassa ja Pasilassa. Niiden taloudellinen vuokrausaste on 85,1 %.

Koko Helsingin kantakaupungin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 96,9 %, nettovuokratuotot olivat 153,9 Mmk ja pinta-ala noin 50 % kokonaispinta-alasta. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 3,4 mrd mk.

Helsingin kantakaupunki



Vuoden aikana Sponda on jatkanut kiinteistöjensä keskittämistä Pääkaupunkiseudulle ja on lisännyt omistustaan lähinnä Espoon Leppävaarassa ja Tapiolassa noin 270 Mmk:lla. Valtaosa hankinnoista sijoittuu Spondan jo omistamien kiinteistöjen välittömään läheisyyteen. Painopistealueet ovat Espoon High Tech -alue, Vantaan lentokenttäalue nk. Airport City sekä Helsingin esikaupunkialueet.

Espoossa Sponda omistaa kiinteistöjä korkean teknologian keskittymässä, missä lähinnä tietotekniikan yrityksillä on toimipaikkansa.

Sponda lisäsi omistustaan Leppävaarassa Upseerinkatu 3:ssa, Läkkipänpöytä ja Komentajankatu 3:ssa yhteensä 20 700 m²:lla. Tämän lisäksi Sponda on lisännyt kiinteistöomistustaan Tapiolan ydinkeskustassa noin 5 000 m²:lla ostamalla Tapiolan Toimitalon koko osakekannan. Sponda osti Pohjantiellä olevan kiinteistön, jonka tontilla on 6 200 m²:n rakennusoikeus.

Espoon Länsi-Keskukseen valmistui joulukuussa 1999 kolmas rakennusvaihe, joka käsittää 5 300 m²:n toimistotalon. Projektin kustannus oli 45,5 Mmk. Spondan omistus Länsi-Keskuksessa nousi uudisrakennus mukaan luettuna 16 000 m²:iin, joka on 59 % kiinteistöyhtiöstä.

Sponda osti Vantaan Airport Citystä tontin, jonka rakennusoikeus on 18 000 m². Toteuttamistaan odottavan projektin työnimi on Sirius II ja alustavat suunnitelmat on käynnistetty. Alue on tärkeä osa Vantaan kaupungin kehitysohjelmaa ja sinne halutaan houkuttaa yrityksiä, jotka hyötyvät hyvistä yhteyksistä ja lentokentän läheisyydestä. Helsinki-Vantaan lentoaseman lähellä on useita erityyppisille yrityksille sopivia alueita. Yhteistä niille kaikille ovat monipuoliset ja nopeat kansainväliset, kansalliset ja seudulliset liikenneyhteydet.

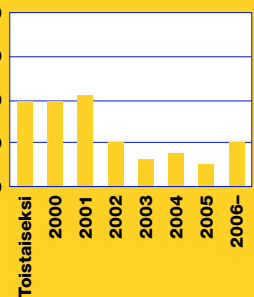
Pääkaupunkiseudun osuus vuokrattavasta pinta-alasta on noin 22 % ja kirjanpitoarvo vuoden lopussa noin 753 Mmk. Taloudellinen vuokrausaste pääkaupunkiseudulla oli 98,7 %.

Pääkaupunkiseutu

	Mmk		Mmk
Vuokratuotot	71,4	Kunnossapito (aktiivat)	0,5
Ylläpitokulut	-18,4	Kunnossapito	
Nettovuokratuotot	53,0	(tuloslaskelma)	3,8
		Yhteensä	4,3
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo		Vuokralaisparannukset (aktiivat)	0,1
1.1.1999	520,3	Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	0,9
Investoinnit 1999	322,0	Yhteensä	1,0
Myynnit 1999	-80,9		
Poistot	-8,4		
Kirjanpitoarvo 31.12.1999	753,0		

Nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.1999	7,5 %
Uushankinnat	286,8
Rakentaminen	34,6
Kunnossapito	0,5
Vuokralaisparannukset	0,1
Investoinnit	322,0

Vuokrasopimusten eräntyminen, %



Spondan kiinteistöt pääkaupunkiseudulla



Espoo	m ²		m ²
26. Kappellitie 8, Espoo	2 093	37. Tuomarilantie 19, Espoo	4 564
27. Kivenlahdenkatu 1, Espoo	3 700	38. Ulappakatu 1, Espoo	4 813
28. Komentajankatu 5, Espoo	4 415	39.a) Upseerinkatu 1, Espoo	13 011
29. Läkkipänpöytä 3, Espoo	3 282	39.b) Upseerinkatu 3, Espoo	7 528
30. Länsituulentie 7, Espoo	3 937		
31. Miestentie 3, Espoo	5 630	Vantaa	m²
32. Pihatörmä 1, Espoo	15 986	40. Elännontie 5, Vantaa	7 120
33. Piispanportti 12, Espoo	5 131	41. Robert Huberin tie 2, Vantaa	6 842
34. Sinikalliontie 10, Espoo	4 289		
35. Sinimäentie 14, Espoo	6 100	Helsingin esikaupunkialue	m²
36. Kulttuuritori, Espoo	1 030	42. Malminkaari 10, Helsinki	4 020

Itäkeskus

Itäkeskus on Spondan tärkein kiinteistökohte ja sen nettovuokratuotto on 32,3 % koko Spondan nettovuokratuotoista. Lisäksi Sponda omistaa kauppakeskus Itäkeskuksen välittömässä läheisyydessä Turunlinnantielle toimistotalon ja 57 % Itäkatu 11:ssä sijaitsevasta toimistotalosta. Kiinteistöt ovat täysin vuokratut ja niiden hallinnoinnissa voidaan hyödyntää kauppakeskuksen läheisyyttä.

Vuonna 1999 kauppakeskuksen liikkeiden myynti oli samalla tasolla kuin edellisenä vuonna, myynnin lisäys oli 0,4 %. Tämä johtui suurelta osalta kauppakeskuksen laajennustyömaasta, joka vähensi noin 10 % pysäköintipaikoista. Myöskään sääolosuhteet eivät suosineet sesonkimyyntiä ja erityisesti vaate- ja urheilutarvikeliikkeit kärsivät toukokuussa ja marraskuussa vuodenaikaan nähden epätavallisesta säästä.

Kauppakeskuksen laatutason nostoon ja kaupalliseen uudistumiseen käytettiin viime vuonna 10 Mmk. Halosen myymälä laajeni kolmikerroksiseksi, kun pohjakerrokseen perustettiin lastenvaate- ja urheiluvaateosasto. Alkusyöksystä avattiin bussiaseman puoleiseen päätyyn uusi sisäänkäynti ja Alko aloitti koko valikoiman myymälällä entisen viinimyymälän sijasta.

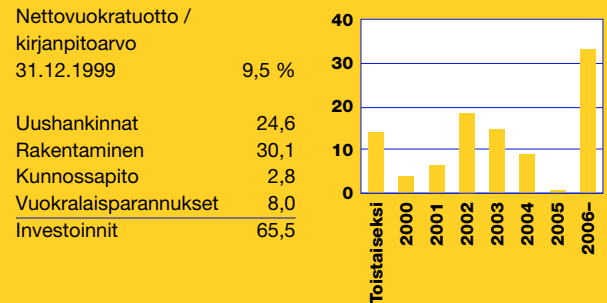
Kauppakeskus Itäkeskuksen Kehä I:n puoleiseen päätyyn tulee lisäneliöitä 8 500 m² ja muita tiloja uusitaan 5 000 m². Samalla kauppakeskustoiminnalle tärkeiden asiakaspaikoitusten määrä kasvaa 500:lla, jolloin kauppakeskuksessa ja kävelyetäisyydellä on ilmaisia parkkipaikkoja yhteensä 4 500. Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Uudisrakennushanke käynnistyi heinäkuussa suunnitelmien mukaisesti ja vuoden loppuun mennessä rakennuksesta oli valmistunut noin 15 %. Koko investointi tulee maksamaan noin 170 Mmk. Uusia yrittäjiä tiloihin on tulossa 30 ja lisämyynniksi kaavaillaan 200 Mmk. Muun muassa Stockmannin tavaratalo laajentaa myymälätilojaan ja uutena osastona aloittaa Marks&Spencer koko tuotevalikoimallaan. Uuden osan vuokralaisiksi tulee merkkiliikkeitä ja uusia, Suomeen etabloituvia kansainvälisiä ketjuja.

Helsingin kaupungin väestö tulee kasvamaan Kauppakeskus Itäkeskuksen alueella erityisesti Herttoniemessä, Vuosaarella ja Kivikossa. Vaikka pääkaupunkiseudulle on tullut ja on tulossa useita suuria kauppakeskuksia, Kauppakeskus Itäkeskuksen varsinainen kilpailija on Helsingin keskusta, jonka tarjonta on yhtä monipuolinen kuin Itäkeskuksen. Internet-kaupan osuus Suomessa on 0,2 %. Sen vaikutuksia Kauppakeskus Itäkeskuksen myyntiin ei ole havaittu.

Itäkeskus

	Mmk	Mmk	
Vuokratuotot	147,4	Kunnossapito (aktiivat)	2,8
Ylläpitokulut	-40,2	Kunnossapito (tuloslaskelma)	6,0
Nettovuokratuotot	107,2	Yhteensä	8,8
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1.1999	1 129,5	Vuokralaisparannukset (aktiivat)	8,0
Investoinnit 1999	65,5	Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	1,3
Myynnit 1999	0,0	Yhteensä	9,3
Poistot	-13,4		
Kirjanpitoarvo 31.12.1999	1 181,6		

Vuokrasopimusten eräntyminen, %

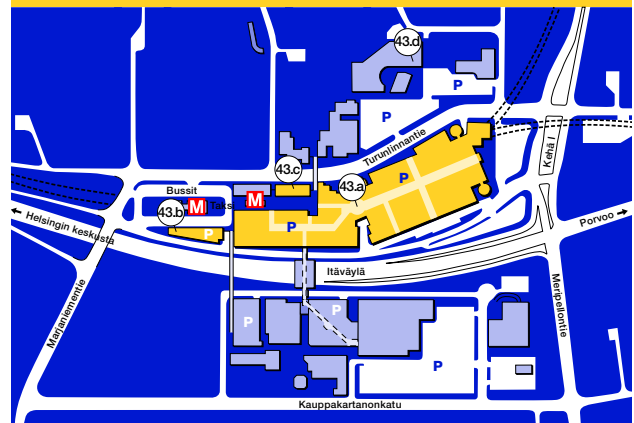


Nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.1999

9,5 %

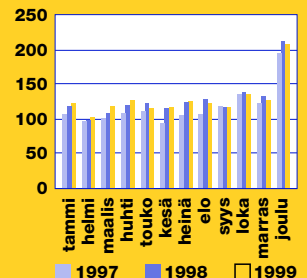
Uushankinnat	24,6
Rakentaminen	30,1
Kunnossapito	2,8
Vuokralaisparannukset	8,0
Investoinnit	65,5

Spondan kiinteistöt Itäkeskuksessa



Itäkeskus	m ²
43.a) Itäkeskus	84 384
43.b) Itäkatu 11	4 643
43.c) Turunlinnantie 12	4 524
43.d) Puotinharjun Puhos	701

Itäkeskuksen liikkeiden myynti, Mmk



Aktiivinen yrittäjäyhdistys

Yrittäjäyhdistys, jossa kaikki yrittäjät ovat mukana, on toiminut Kauppakeskus Itäkeskuksen perustamisvuodesta 1984. Yhdistyksen markkinointibudjetti vuonna 1999 oli 6 Mmk ja neljäsosan siitä maksoi kiinteistön omistaja Sponda. Pitkäjänteisellä yhteismarkkinoinnilla on saavutettu erittäin hyvä Kauppakeskus Itäkeskuksen tunnettuus. Kauppakeskuksen aurinko-logo otettiin käyttöön heti perustamisen yhteydessä ja se on säilynyt suurin piirtein samanlaisena. Asiakastutkimuksista ilmenee, että Kauppakeskus Itäkeskus on brandinä eli tavamerkinä tunnetuin kauppakeskus pääkaupunkiseudulla.

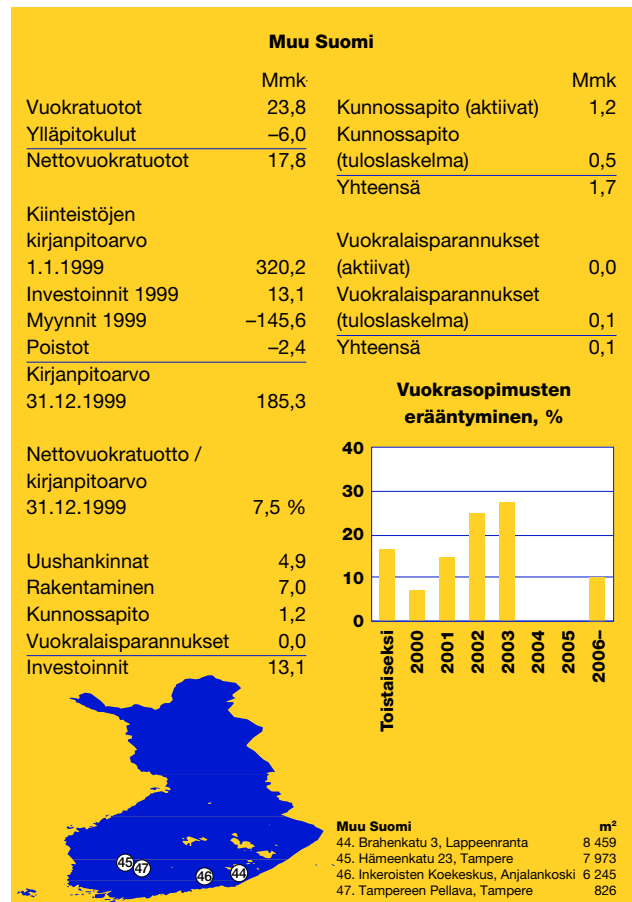
Itäkeskuksen taloudellinen vuokrausaste oli 99,2 %, nettovuokratuotot olivat 107,2 Mmk ja kiinteistön kirjanpitoarvo oli noin 1 181 Mmk.

Sponda omistaa tällä hetkellä Muu Suomi -liiketoiminta-alueella 4 kiinteistöä, joista 2 sijaitsee Tampereella, yksi Lappeenrannassa ja yksi Anjalankoskella. Sponda myi vuoden alussa Castrumille teollisuuskiinteistöjä Tampereen Messukylästä Hankkionkatu 1–9 ja Myllypurosta Pihtisulunkatu 9. Tampereen kiinteistöjen hinta oli 124 Mmk ja käyttämätöntä rakennusoikeutta oli yhteensä 122 000 m².

Muun Suomen kehityskohteista huomattavin on Tieto-Enatorin Tampereen toimisto ns. Koskipaju, jossa on 4 800 m² rakennusoikeutta. Sponda toteuttaa Tieto-Enatorin kanssa kiinteistön täydellisen peruskorjauksen ja projekti valmistuu kesäkuun alussa vuonna 2000. Hankkeessa otetaan huomioon uusimman tekniikan vaatimukset.

Spondan muut kohteet ovat Lappeenrannassa sijaitseva ostoskeskus ja Inkeröisten Koekeskus Anjalankoskella.

Muun Suomen taloudellinen vuokrausaste on 80,8 %, nettovuokratuotot olivat 17,8 Mmk ja pinta-ala on 6,3 % kokonaispinta-alasta. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 185 Mmk.





Spondan kiinteistöomaisuudesta yli neljännes on liiketiloja. Ylhäällä Länsituulentie 7, jossa vuokralaisena on muun muassa K-Supermarket Aslaksi ja Suomen Posti. Huomattavin kiinteistökohde on Itäkeskus, jossa Kauppakeskus Itäkeskus lähikiinteistöineen tuottaa nettovuokratuloista lähes kolmanneksen (kuva: Tommi Tuomi).



Sponda omistaa 3 hotellikiinteistöä, joiden osuus pinta-alasta on alle 5 prosenttia. Kuvassa vuonna 1930 rakennettu kiinteistö Kluuvikatu 8, joka on vuokrattu Hotelli Helsingille.

Toimintaympäristö

Suomen talous on kehittynyt suotuisasti erityisesti tietotekniikka- ja tietoliikenneyritysten sekä yksityisen kulutuskysynnän vauhdittamana. Yksityinen kulutus kasvoi noin 4 % ja yksityiset investoinnit miltei 10 % kotimarkkinatoimialojen vetämänä. Väestön muuttoliike kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle on kiihtynyt. Toimitilojen vajaakäyttöaste on markkinoiden toimivuuden kannalta liian alhainen. Uudisprojekteja on aloitettu runsaasti ja julkistettuja hankkeita on paljon. Vuosittainen toimitilojen käyttöönotto on kuitenkin edelleen ylittänyt uudisrakentamisen.

Kiinteistö pääoma

Spondan kiinteistöt sijaitsevat Helsingin kantakaupungissa, Pääkaupunkiseudulla, Itäkeskuksessa ja muualla Suomessa. Sponda omistaa yhteensä 47 kiinteistökohdetta, joista 25 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 18 kohdetta, joista Itäkeskus on oma liike-toiminta-alueensa. Lisäksi Sponda omistaa 4 kohdetta muun Suomen alueella. Yhteenlaskettu pinta-ala on 448 000 m², josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoja on 292 000 m² (65,1 %), liiketiloja 118 000 m² (26,4 %), hotelleja 21 000 m² (4,7 %) ja varastoja ja teollisuustiloja 17 000 m² (3,8 %).

Näiden lisäksi Sponda omistaa 5 tonttia, joista 3 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 2 Tampereella. Rakennusoikeutta pääkaupunkiseudulla on yhteensä n. 32 000 m² ja Tampereella 7 300 m². Huomattavin suunnitteilla oleva hanke on Sirius II Vantaan Airport Cityssä, missä rakennusoikeutta on 18 000 m².

Spondan kiinteistöjen nettotuotto oli 332 Mmk ja kirjanpitoarvo 5,4 mrd. mk. Spondan liiketoiminta-alueiden osuudet nettovuokratuotosta olivat: Helsingin kantakaupunki 46,4 %, Itäkeskus 32,3 % ja Pääkaupunkiseutu 16,0 %. Näiden lisäksi muun Suomen osuus oli 5,3 %.

Spondan kiinteistöt ovat mukana Kiinteistötalouden Instituutin kiinteistötuottoindeksissä. Yhtiö on arvioinut Spondan kiinteistöjen markkina-arvoksi vuoden 1999 lopussa 6 300 Mmk. Vuonna 1999 Spondan kiinteistöihin kohdistunut arvonnousu on johtunut pääosin vuokratuottojen kassavirtojen noususta.

Konsernirakenne ja sen muutokset

Sponda-konserni koostuu emoyhtiöstä ja sen pääosin kokonaan omistamista tytäryhtiöistä, joista kaikki Tamsoil Oy:tä lukuun ottamatta ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Tilikauden aikana on toteutettu Sp-

Sijoitus Oy:n sulautuminen emoyhtiöön ja Kiinteistö Oy Itämarketin, Kiinteistö Oy Vartiokaaren, Kiinteistö Oy Vartiokulman, Kiinteistö Oy Vartiokummun, Kiinteistö Oy Vartiopolun, Kiinteistö Oy Vartiopuiston ja Kiinteistö Oy Turunlinnantie 10:n sulautuminen Kauppakeskus Itäkeskus Oy:öön, josta muutosten jälkeen tuli keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Sponda-konserniin kuuluvissa keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä on vähemmistöosakkaita seuraavasti: Iso Roobertinkatu 21–25 (vähemmistön osuus 9 %), Kaivokatu 8 (18 %), Läkkitori 3 (5 %), Länsi-Keskus (41 %), Tapiolan Kulttuuritori (34 %), Lönnrotinkatu 13 (42 %) ja Itäkatu 11 (43 %).

Spondan osakkuusyhtiöitä on Kauppakeskus Itäkeskukseen liittyvä Agenttitalo (Spondan osuus 32 %).

Spondan kiinteistö hankinnat

14.1.1999 Sponda-konserni osti Eläke-Fennialta toimistokiinteistön Espoon Leppävaarassa osoitteessa Upseerinkatu 3. Kohteen velaton kauppahinta oli 70 Mmk ja nettovuokratuotto 5,2 Mmk. Rakennuksen kokonaispinta-ala on 10 763 m².

15.1.1999 Sponda osti YIT-Yhtymä Oyj:n omistamat Kiinteistö Oy Länsi-Keskuksen osakkeet. YIT rakensi Espooseen Kiinteistö Oy Länsi-Keskuksen toimeksiannosta 5 354 m²:n suuruisen toimistotalon, joka valmistui joulukuussa 1999. Uudisrakennuksen kokonaishankintahinta oli 45,5 Mmk. Spondan omistus Länsi-Keskuksessa nousi uudisrakennus mukaan luettuna 16 000 m²:iin, joka on 59 % kiinteistöyhtiöstä.

5.2.1999 Sponda osti Castrum Oyj:ltä Helsingin keskustasta Kalevankatu 30 4 269 m²:n toimistotalon 26,6 Mmk:lla ja Vantaalta Lentoasemantien ja Kehä III:n risteyksestä 10 Mmk:lla tontin, jolla on rakennusoikeutta 18 000 kerrosm². Samassa yhteydessä Castrum myi 20 Mmk:lla Spondalle 2 300 m²:n toimistotalon Espoon Niittykummussa Kappelitie 8, johon omistusoikeus siirtyi 30.6.1999. Sponda omistaa 17 % Castrum Oyj:n osakekannasta.

2.3.1999 Sponda nosti omistustaan Tapiolan Toimitalo Oy:ssä 91 %:iin 68 Mmk:lla.

Toukokuun lopulla Sponda osti 5 Mmk:lla SKOP-Kiinteistöt Oy:ltä loppuosuuden Tapiolan Toimitalosta ja omistaa kiinteistön kokonaisuudessaan.

Kesäkuussa 1999 Sponda osti Leonia Pankki Oyj:ltä 1 542 Mmk:n toimisto- ja liikekiinteistöt. Ostohetkellä kiinteistöjen vuotuinen nettotuotto oli 90 Mmk ja pinta-ala yli 103 000 m². Merkittävimmät kiinteistöistä ovat

City Center eli Makkaratalon kiinteistökokonaisuus Kaivokadun ja Keskuskadun kulmassa, Leonian Unioninkadun kiinteistöt Unioninkatu 18, 20, 22 ja 24 ja Itä-Pasilassa toimistotalo Ratapihantie 11. Kauppaan kuuluvat myös osuudet Lönnrotinkatu 13:n ja Kauppakeskus Itäkeskuksen viereisestä Itäkatu 11:n kiinteistöstä sekä Espoonportissa Tuomarilantie 19:ssä sijaitseva kiinteistö. Lisäksi kauppaan kuului Helsingin ja Tapiolan keskustasta kolme liike- ja toimistohuoneistoa.

Kesäkuun lopussa Sponda osti Pohjola-yhtiöiltä 4 kohdetta pääkaupunkiseudulta 220,5 Mmk:lla. Kohteet sijaitsevat Helsingin Vallilassa Kumpulantie 11, Lauttasaarella Itälahdenkatu 22 B sekä Espoon Leppävaarassa Läkkipänpöytä 3 ja Tapiolassa Pohjantie 14.

28.10.1999 Sponda osti Skanska Etelä-Suomi Oy:ltä Kiint. Oy Espoon Komentajankatu 3 -nimisen yhtiön koko osakekannan 13,8 Mmk:lla. Tontilla on rakennusoikeutta 7 443 m².

Spondan kiinteistömyynnit

Sponda myi kiinteistöjään vuoden 1999 aikana yhteensä 252 Mmk:lla. 5.2.1999 Sponda myi Castrumille teollisuus- ja varastokiinteistöjä 236 Mmk:lla. Kohteet sijaitsevat Tampereella Messukylässä ja Myllypurossa sekä Espoossa Juvanpuistossa ja Olarintörmällä ja Vantaalla Hämeenportissa. Osana kauppahintaa Sponda-konsernille suunnattiin 13,1 milj. Castrumin osaketta.

28.10.1999 Sponda myi Skanska Sisä-Suomi Oy:lle 16 Mmk:lla Tampereella sijaitsevat Kiinteistö Oy Koskilehmuksen ja Kiinteistö Oy Koskikastanjan ns. Tampellan alueelta. Kaupasta kirjautui n. 10 Mmk:n myyntivoitto.

Organisaatio ja henkilöstö

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.–31.12.1999 oli 32 (27) henkilöä, mistä määrästä emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 25 (21) henkilöä. Joulukuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 37 (29) henkilöä, joista 29 (22) emoyhtiön palveluksessa.

Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 7 615 850 mk. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 1 355 545 mk. Konsernissa palkkoja maksettiin 10 103 103 mk, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 2 414 375 mk ja muun henkilöstön palkat 7 688 728 mk.

Hallituksen kokoonpano

Hallituksen jäsenet olivat puheenjohtajana diplomi-insinööri, ekonomi Anssi Soila, varapuheenjohtajana finanssineuvos Jarmo Väisänen, Valtiovarainministeriö,

ja jäsenenä toimitusjohtaja Heikki Bergholm, Lassila & Tikanoja Yhtymä, toimitusjohtaja Kari Inkinen, Kapiteeli Oy, lakiasianjohtaja Harri Pynnä, Fortum Oyj, ja toimitusjohtaja Pertti Voutilainen, Merita Pankki Oyj.

Tilintarkastajat

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

Rahoitus

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 46,3 % (67,7 %). Korollista velkaa oli 3 045 Mmk (1 101). Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3 vuotta ja keskiporkko 4,6 %. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,2 vuotta.

Kassavarat ja korolliset saamiset olivat 4,2 Mmk 31.12.1999.

Tulos

Sponda-konsernin vuokraustoiminnan tulos ilman myyntivoittoja oli 161,2 Mmk ja kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 20,0 %. Myyntivoitot olivat 13,8 Mmk. Liikevaihto oli 444,6 Mmk (342,9) ja se muodostui vuokratuotoista. Liikevoitto oli 279,6 Mmk (276,7). Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli 184,3 Mmk (217,1). Kokonaisrahoituskustannukset olivat 94,6 Mmk (59,6). Sponda-konsernin vuoden 1999 tulos verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen oli 175,0 Mmk (210,5). Tulos/osake oli 2,41 markkaa. Oma pääoma/osake oli 35,16 markkaa.

Corporate Governance

Spondan hallitus vahvisti vuonna 1999 uuden työjärjestyksen omistajaohjauksesta hallitustyöskentelyssä, joka noudattaa Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton (TT) antamia Corporate Governance -suosituksia.

Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon vuonna 1999 olivat 10,8 Mmk ja aktivoidut vuokralaisparannukset, jotka ovat vuokrasopimusten solmimiseen liittyviä peruskorjauksia, olivat 11,7 Mmk.

Vuosi 2000

Vuodenvaihte 2000 ei aiheuttanut ongelmia yhtiön

toiminnalle. Laitteet ja tietojärjestelmät oli kartoitettu, vaihdettu ja päivitetty vastaamaan vuosituhannen vaihtumisen vaatimuksia. Järjestelmien testaamisesta ja uusimisesta aiheutui yhtiölle kustannuksia 300 000 mk.

Vuoden 1998 osinko

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikaudelta 1998 maksetaan osinkoa 1,00 markkaa osakkeelta.

Osakkeiden kurssikehitys

Spondan osakkeen kurssi kehittyi vuonna 1999 huonommin kuin HEX-yleisindeksi ja päätöskurssi oli 30.12.1999 3,89 euroa eli 23,13 mk. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 283 milj. euroa eli 1,7 mrd. mk.

Omien osakkeiden osto

Sponda Oyj:n hallitus päätti 26.8.1999 varsinaiselta yhtiökokoukselta 9.3.1999 saamansa valtuutuksen perusteella yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla. Yhtiön omia osakkeita hankitaan enintään 3 600 000 kappaletta 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.

Osakkeet hankitaan hankintahetken käypään arvoon ja muussa kuin osakkeenomistajien omistusten suhteessa Helsingin Pörssin järjestämän julkisen kaupankäynnin välityksellä. Omien osakkeiden hankinta alentaa yhtiön jakokelpoista vapaata omaa pääomaa.

Yhtiö aloitti omien osakkeiden hankkimisen 6.9.1999 ja osakkeiden hankinta päättyi 9.3.2000. Osakkeita oli 30.12.1999 mennessä ostettu yhteensä 890 065 kpl ja 3 712 398 eurolla (22 086 013 mk). Keskihinta oli 4,17 euroa (24,79 mk) ylimmän hinnan ollessa 4,80 euroa ja alimman 3,77 euroa.

Osakkeiden yhteenlasketut nimellisarvot ovat 748 490 euroa (4 450 325 mk) sekä suhteellinen osuus osakepääomasta ja yhteenlasketuista äänimäärästä 1,22 %.

Uuden kirjanpitolain soveltaminen

Yhtiö soveltaa kuluvalle tilikaudella uutta kirjanpitolakia. Keskeinen muutos konsernin kannalta on laskennallisten veroosauksien ja -verovelkojen esittäminen.

Konsernilla on huomattava määrä vahvistettuja tapioita, tase-erille kohdistettuja verotuksessa vähennyskeltottomia konserniaktiivoja sekä verotuksessa vähentämättömiä arvonalennuspoistoja.

Kun otetaan huomioon yhtiön osingonjakopolitiikka ja siihen liittyvä vähimmäisverovelvoite, ei edellä mainituissa erissä ole varovaisuuden periaatteen mukaan kirjattu laskennallista verosaamista.

Taseeseen ei sisälly sellaisia eräiä eikä konsernitilinpäätöstä laadittaessa ole tehty sellaisia eliminointeja, joista johtuen konsernilla olisi lykättyä verovelkaa. Tase-erille kohdistettua konserniaktiivaan liittyvää verovelkaa ei ole esitetty taseessa.

Muilta osin uuden kirjanpitolain soveltamista koskevat muutokset koskevat tuloksen ja taseen esittämistapaa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj osti Aktia Säästöpankki Oyj:ltä Sinimäentie 14:stä toimisto- ja varastokiinteistön Fastighets Ab Blåbackavägen 14:n koko osakekannan. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 6 100 m², velaton kauppahinta 37 Mmk ja nettotuotto ostohetkellä 3,7 Mmk/vuosi.

Näkymät

Vuokramarkkinoiden ennakoitaan pysyvän vahvoina ja vuokraustoiminnasta odotamme edellisvuotta parempaa tulosta. Pitkäaikaisempaan rahoitukseen siirtyminen tulee kasvattamaan rahoituskuluja. Tuloksen ennen veroja ja myyntivoittoja ennakoitaan säilyvän vuoden 1999 tasolla. Tulosta tulevat rasittamaan edellisvuosiin verrattuna suuremmat verot.

Sponda Oyj
Hallitus

Osakepääoma ja osakkeet

Sponda Oyj:n osakepääoma 30.12.1999 oli 363 476 095 markkaa ja osakkeiden lukumäärä on 72 695 219 kpl. Osakkeen nimellisarvo oli 5 markkaa.

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

Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Helsingin Arvopaperipörssissä vaihdettiin 1.1.–31.12.1999 Sponda Oyj:n osakkeita 12 079 141 kpl 55 milj. euron arvosta painotetun keskikurssin ollessa 4,55 euroa. Osakkeen ylin hinta katsauskaudella oli 5,70 euroa ja alin 3,75 euroa. Osakkeen päätöskurssi 30.12.1999 oli 3,89 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 283 milj.euroa.

Omien osakkeiden osto

Yhtiö aloitti omien osakkeiden hankkimisen 6.9.1999 ja osakkeiden hankinta päättyy 9.3.2000. Osakkeita oli 30.12.1999 mennessä ostettu yhteensä 890 065 kpl ja 3 712 398 eurolla (22 086 013 mk). Keskihinta oli 4,17 euroa (24,79 mk) ylimmän hinnan ollessa 4,80 euroa ja alimman 3,77 euroa.

Osakkeiden yhteenlasketut nimellisarvot ovat 748 490 euroa (4 450 325 mk) sekä suhteellinen osuus osakepääomasta ja yhteenlasketuista äänimääristä 1,22 %.

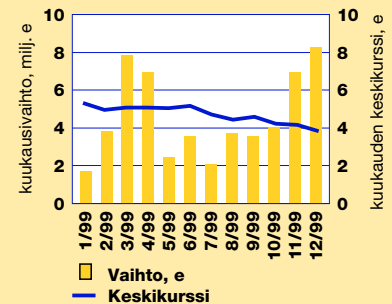
Osakkeenomistajat

Osakkeenomistajia 30.12.1999 oli yhteensä 7 229 kpl. Ulkomaalaisia osakkeenomistajia oli 15,56 %.

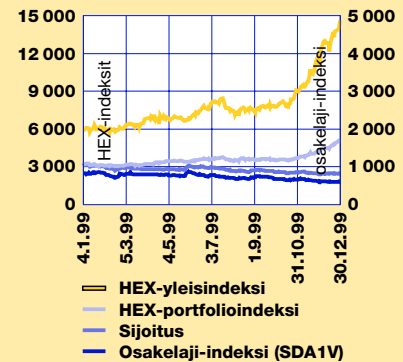
Osakkeenomistuksen jakauma 31.12.1999

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimääristä, %
Yksityiset yritykset	11 690 365	16,08
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	13 418 153	18,46
Valtio ja julkisyhteisöt	40 847 051	56,19
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 485 460	2,04
Kotitaloudet	5 128 644	7,05
Ulkomaiset	124 146	0,17
Odotusluettelolla olevat	1 400	0,00
Yhteensä	72 695 219	100,00

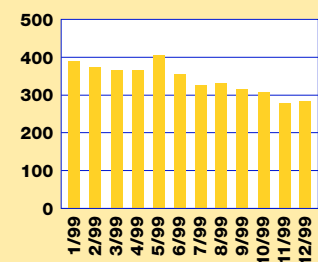
Osakkeen vaihto ja keskikurssi 1.1.–30.12.1999



HEX-indeksit ja osakelaji-indeksi 1.1.–30.12.1999



Osakekannan markkina-arvo, milj. e



Osakkeiden määrän jakautuminen



Osakkaiden osakemäärät

Osakkeiden määrä, kpl	Osakkaita	Omistus- osuus, %	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %	Äänimäärä, kpl	Osuus ääni- määrästä, %
1 – 100	126	1,74	7 752	0,01	7 752	0,01
101 – 1 000	5 648	78,13	2 567 634	3,53	2 567 634	3,53
1 001 – 10 000	1 376	19,03	2 574 406	3,54	2 574 406	3,54
10 001 – 100 000	59	0,82	1 672 682	2,30	1 672 682	2,30
100 001 – 1 000 000	17	0,24	7 126 854	9,80	7 126 854	9,80
100 0001 –	3	0,04	58 744 491	80,81	58 744 491	80,81
Yhteensä	7 229	100,00	72 693 819	100,00	72 693 819	100,00
Odotusluettelolla yhteensä			1 400	0,00	1 400	0,00
Yhteistilillä			0,00	0,00	0,00	0,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			72 695 219	100,00	72 695 219	100,00

20 suurinta osakkeenomistajaa osakerekisterin 30.12.1999 mukaan

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
1. Suomen valtio	38 689 642	53,22
2. Merita Pankki Oyj, hallintarekisteröity	11 251 169	15,48
3. Merita Kiinteistöt Oy	8 803 680	12,11
4. Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasato SITRA	1 000 000	1,38
5. Henkivakuutusyhtiö Pohjola	800 000	1,10
6. Osuuspankkien Eläkekassa	665 400	0,92
7. Osuuspankkien Eläkesäätiö	657 800	0,90
8. Kuntien eläkevakuutus	600 000	0,83
9. Paulig Oy	376 800	0,52
10. Fortel Invest Oy	322 400	0,44
11. Yleisradion Eläkesäätiö	300 000	0,41
12. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	290 000	0,40
13. Tapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö	260 000	0,36
14. Merita Henkivakuutus Oy	231 600	0,32
15. Aurum Henkivakuutusyhtiö	200 000	0,27
16. Sijoitusrahasto Merita Optima	200 000	0,27
17. Kaupallisten ja Teknisten Tieteiden Säätiö	154 200	0,21
18. Alkon Eläkesäätiö	116 389	0,16
19. Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto	110 000	0,15
20. Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	100 000	0,14
Yhteensä	65 129 080	89,59
Muut yhteensä	19 775 200	27,20
Kaikki yhteensä	72 695 219	100,00
Hallintarekisteröidyt yhteensä	11 346 969	
Osakkeenomistajat 7 229 kpl		

Yhtiön hallitus, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan varamies omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita yhteensä 80 900 kappaletta. Osakkeiden edustama osuus osakkeista ja äänistä on 0,11 %. Yhtiö lunasti vuoden aikana itselleen 890 065 osaketta, joiden edustus osakkeista ja äänistä on 1,22 %.

	1.1.–31.12.1999 1 000 mk	1.1.–31.12.1999 1 000 e	1.1.–31.12.1998 1 000 mk	1.1.–31.12.1998 1 000 e
LIKEVAIHTO	444 552	74 768	342 918	57 675
Ylläpitokulut	- 115 748	- 19 467	- 87 124	- 14 653
Nettovuokratuotot	328 804	55 301	255 794	43 022
Liiketoiminnan muut tuotot	13 839	2 328	76 281	12 830
Henkilöstökulut	11 981	2 015	9 744	1 639
Poistot ja arvonalentumiset	49 068	8 253	40 026	6 732
Liiketoiminnan muut kulut	1 991	335	5 630	947
LIKEVOITTO	279 603	47 026	276 674	46 533
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	- 707	- 119	- 86	- 14
Rahoitustuotot ja -kulut	- 94 622	- 15 914	- 59 509	- 10 009
	- 95 329	- 16 033	- 59 594	- 10 023
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA	184 275	30 993	217 080	36 510
Tuloverot	- 10 975	- 1 846	- 7 012	- 1 179
Vähemmistön osuus	1 735	292	421	71
TILIKAUDEN VOITTO	175 035	29 439	210 490	35 402

	31.12.1999 1 000 mk	31.12.1999 1 000 e	31.12.1998 1 000 mk	31.12.1998 1 000 e
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	438	74	701	118
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 513 683	254 583	897 723	150 986
Rakennukset ja rakennelmat	3 990 796	671 204	2 461 542	414 002
Koneet ja kalusto	33 111	5 569	16 641	2 799
Muut aineelliset hyödykkeet	14 574	2 451	9 543	1 605
Sijoitukset				
Osuudet osakkuusyrityksissä	44 116	7 420	89 850	15 112
Omat osakkeet	22 100	3 717		
Muut sijoitukset	140 603	23 648	101 498	17 071
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>5 759 420</u>	<u>968 665</u>	<u>3 577 497</u>	<u>601 692</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset	39 635	6 666	31 440	5 288
Rahat ja pankkisaamiset	4 216	709	18 199	3 061
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>43 851</u>	<u>7 375</u>	<u>49 639</u>	<u>8 349</u>
	<u>5 803 271</u>	<u>976 040</u>	<u>3 627 136</u>	<u>610 041</u>

	31.12.1999 1 000 mk	31.12.1999 1 000 e	31.12.1998 1 000 mk	31.12.1998 1 000 e
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	363 476	61 132	363 476	61 132
Ylikurssirahasto	695 040	116 897	695 040	116 897
Omien osakkeiden rahasto	22 100	3 717		
Edellisten tilikausien voitto	1 290 951	217 122	1 175 256	197 664
Tilikauden voitto	175 035	29 439	210 490	35 402
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>2 546 602</u>	<u>428 308</u>	<u>2 444 262</u>	<u>411 096</u>
VÄHEMMISTÖOSUUS	155 085	26 083	7 167	1 205
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	2 204 440	370 760	1 051 044	176 773
Lyhytaikainen vieras pääoma	897 144	150 889	124 663	20 967
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>3 101 584</u>	<u>521 649</u>	<u>1 175 707</u>	<u>197 740</u>
	<u>5 803 271</u>	<u>976 040</u>	<u>3 627 136</u>	<u>610 041</u>

Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.–31.12.1999 1 000 mk	1.1.–31.12.1999 1 000 e	1.1.–31.12.1998 1 000 mk	1.1.–31.12.1998 1 000 e
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Liikevoitto	279 603	47 026	276 674	46 533
Oikaisut liikevoittoon	25 374	4 268	35 377	5 950
Käyttöpääoman muutos	304 978	51 294	312 051	52 483
Saadut korot	480	81	1 199	202
Maksetut korot ja maksut	- 95 757	- 16 105	- 47 815	- 8 042
Saadut osingot	12	2		
Maksetut verot	- 10 973	- 1 845	- 1 195	- 201
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	198 739	33 426	264 240	44 442
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Ostetut konserniyhtiöt	- 1 141 424	- 191 974	- 103 959	- 17 485
Ostetut osakkuusyhtiöt	- 12 370	- 2 081		
Investoinnit muihin sijoituksiin	- 127 604	- 21 461	- 7 102	- 1 194
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	- 1 035 761	- 174 203	- 60 813	- 10 228
Myydyt konserniyhtiöt	94 340	15 867	160 870	27 056
Myydyt osakkuusyhtiöt				
Luovutustulot muista sijoituksista				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	118 265	19 891	329	55
Myönnetyt lainat	- 2 875	- 484	- 19 807	- 3 331
Lainasaamisten takaisinmaksut				
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA YHTEENSÄ	- 2 107 430	- 354 444	- 30 481	- 5 126
Kassavirta ennen rahoitusta	- 1 908 691	- 321 019	233 759	39 316
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Omien osakkeiden hankkiminen	- 21 000	- 3 532		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 203 396	202 397		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut			- 267 185	- 44 937
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	785 007	132 029		
Maksetut osingot	- 72 695	- 12 226	- 61 791	- 10 392
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	1 894 708	318 667	- 328 976	- 55 330
Rahavarojen muutos	- 13 983	- 2 352	- 95 216	- 16 014
Rahavarat 1.1.	18 199	3 061	113 415	19 075
Rahavarat 31.12.	4 216	709	18 199	3 061

	1.1.–31.12.1999 1 000 mk	1.1.–31.12.1999 1 000 e	1.1.–31.12.1998 1 000 mk	1.1.–31.12.1998 1 000 e
LIKEVAIHTO	294 550	49 540	194 699	32 746
Liiketoiminnan muut tuotot	5 711	960	76 749	12 908
Henkilöstökulut	9 024	1 518	6 913	1 163
Poistot ja arvonalentumiset	64 678	10 878	1 291	217
Liiketoiminnan muut kulut	101 087	17 001	68 876	11 584
LIKEVOITTO	125 472	21 103	194 367	32 690
Rahoitustuotot ja -kulut	- 43 324	- 7 287	88 197	14 833
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA	82 148	13 816	282 565	47 524
Satunnaiset tuotot	60 459	10 168		
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	142 607	23 984	282 565	47 524
Tuloverot	- 11 289	- 1 898	- 38 168	- 6 419
TILIKAUDEN VOITTO	131 318	22 086	244 397	41 105

Sponda Oyj:n tase

	31.12.1999 1 000 mk	31.12.1999 1 000 e	31.12.1998 1 000 mk	31.12.1998 1 000 e
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet	2 697	454	2 679	450
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2 708 983	455 619	2 283 071	383 985
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 115 452	523 982	2 082 310	350 220
Omat osakkeet	22 100	3 717		
Muut sijoitukset	102 395	17 222	184 354	31 006
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>5 951 628</u>	<u>1 000 992</u>	<u>4 552 414</u>	<u>765 661</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset	29 755	5 004	3 724	626
Rahat ja pankkisaamiset	78 311	13 171	17 240	2 900
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>108 066</u>	<u>18 175</u>	<u>20 964</u>	<u>3 526</u>
	<u>6 059 693</u>	<u>1 019 168</u>	<u>4 573 378</u>	<u>769 187</u>

	31.12.1999 1 000 mk	31.12.1999 1 000 e	31.12.1998 1 000 mk	31.12.1998 1 000 e
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	363 476	61 132	363 476	61 132
Ylikurssirahasto	695 040	116 897	695 040	116 897
Omien osakkeiden rahasto	22 100	3 717		
Edellisten tilikausien voitto	1 684 325	283 283	1 534 723	258 122
Tilikauden voitto	131 317	22 086	244 397	41 105
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>2 896 258</u>	<u>487 116</u>	<u>2 837 636</u>	<u>477 256</u>
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	2 204 146	370 711	1 051 000	176 766
Lyhytaikainen vieras pääoma	959 289	161 341	684 742	115 165
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>3 163 435</u>	<u>532 052</u>	<u>1 735 742</u>	<u>291 931</u>
	<u>6 059 693</u>	<u>1 019 168</u>	<u>4 573 378</u>	<u>769 187</u>

Sponda Oyj:n rahoituslaskelma

	1.1.–31.12.1999 1 000 mk	1.1.–31.12.1999 1 000 e	1.1.–31.12.1998 1 000 mk	1.1.–31.12.1998 1 000 e
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myynnistä saadut maksut	288 378	48 502	197 134	33 156
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	5 313	894	49 376	8 305
Maksut liiketoiminnan kuluista	– 100 260	– 16 863	– 69 014	– 11 607
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	193 431	32 533	177 496	29 853
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	– 95 376	– 16 041	– 99 195	– 16 683
Maksetut välittömät verot	– 5 500	– 925		
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	– 100 876	– 16 966	– 99 195	– 16 683
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA (A)	92 555	15 567	78 301	13 169
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	– 1 978	– 333	– 1 230	– 207
Investoinnit muihin sijoituksiin	– 1 103 508	– 185 597	– 84 430	– 14 200
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	99 327	16 706	60 350	10 150
Myönnetyt lainat	– 961 952	– 161 789		
Lainasaamisten takaisinmaksu			221 966	37 332
Saadut korot investoinneista	25 053	4 214	36 833	6 195
Saadut osingot investoinneista	14 958	2 516	98 145	16 507
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA (B)	– 1 928 099	– 324 283	331 634	55 777
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Omien osakkeiden hankkiminen	– 21 000	– 3 532		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	857 516	144 224		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	– 20 351	– 3 423	– 175 489	– 29 515
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 153 146	193 945		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut			– 264 000	– 44 402
Maksetut osingot	– 72 695	– 12 226	– 61 791	– 10 392
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA (C)	1 896 615	318 988	– 501 280	– 84 309
RAHAVAROJEN MUUTOS (A+B+C)	61 071	10 271	– 91 345	– 15 363
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	17 240	2 900	108 585	18 263
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	78 311	13 171	17 240	2 900

Tilinpäätös on laadittu uuden kirjanpitolain säännöksiä noudattaen ja Suomen markkamääräisenä. Konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahoituslaskelma on esitetty myös euroina käyttäen muuntokerrointa 0,168188.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös 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 tytäryhtiöosakkeiden 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.

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

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on konsolidoitu pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista sisältyy rahoituseriin. Konsernin osuus hankintahetken jälkeen kertyneistä voitoista ja tappioista sisältyy konsernitaseessa 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:n kokonaan omistama tytäryhtiö Sp-Sijoitus Oy on sulautunut 31.10.1999 Sponda Oyj:n. Kauppakeskus Itäkeskus Oy:n omistamat tytäryhtiöt Koy Itämarket, Koy Vartiokaari, Koy Vartiokulma, Koy Vartiokumpu, Koy Vartiopolku ja Koy Vartiopuisto ovat sulautuneet 15.12.1999 Kauppakeskus

Itäkeskus Oy:n.

Sponda Oyj:n kokonaan omistama kiinteistöyhtiö Turunlinnantie 10 on sulautunut 15.12.1999 Kauppakeskus Itäkeskus Oy:n.

Sponda Oyj on hankkinut v. 1999 aikana seuraavat kiinteistöosakkeet:

	Omistus, %
Espoon Pohjantie 14	100
Espoon Komentajankatu 3	100
Espoonportti	100
Helsingin Itäkatu 11	57
Helsingin Keskuskatu 6	100
Helsingin Kaivokatu 6	100
Helsingin Kaivokatu 8	82
Helsingin Kalevankatu 30	100
Itälahdenkatu 22	100
Kappelitie 8	100
Kumpulantie 11	100
Läkkitori	95
Lönnrotinkatu 13	58
Perkkaan Upseerikatu 3	100
Puistokukko Oy	100
Puistometso Oy	100
Puistoteeri Oy	100
Puistovarpunen Oy	100
Ratapihantie 11	100
Tapiolan Kulttuuritori	66
Unioninkatu 18	100
Unioninkatu 24	100
Unioninkatu 20–22	100

Koy Tapiolan Toimitalosta ostettiin 67,67 %, jolloin omistus on 100,00 %. Koy Länsi-Keskuksesta ostettiin 19,74 %, jolloin omistus on 58,64 %.

Sponda Oyj myi v. 1999 aikana seuraavat konserniin kuuluvat kiinteistöosakeyhtiöt: Espoon Juvanpuisto, Hämeenportin Yritystalo ja Olarintörmä.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Korjaus- ja perusparannusmenot

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

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

Käyttöomaisuus ja poistot

Konsernin suunnitelman mukaiset poistot lasketaan menojäännöspoistoina. 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, koneista ja laitteista tehdään menojäännöspoistoina.

Rakennukset	1,00 %
Rakennusten koneet ja laitteet	15,00 %
Muut koneet ja laitteet	25,00 %
Muut pitkävaikutteiset menot	10,00 %

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 mm. ohjelmistot, asfaltointimenot ja Koy Kaivokadun tunneli.

Sijoitukset

Omat osakkeet ja muut sijoitukset on arvostettu hankintatietojen arvoon.

Ulkomaan rahan määräiset erät

Konsernilla ei ole ulkomaan rahan määräisiä eriä.

Tutkimus- ja tuotekehityskulut

Konsernin tutkimus- ja kehitystoiminta käsittää olemassa olevien kiinteistöjen teknisten ratkaisujen kehittämistä sekä uusien hankkeiden tutkimusta ja suunnittelua. Tutkimus- ja tuotekehityskulut kirjataan syntymisvuonna.

Eläkemenot

Konserniyhtiöiden lakimääräinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenoista aiheutuvat kustannukset kirjataan kuluksi kaudelle, jolloin vastaava työsuoritus on tapahtunut.

Verot

Tuloverot sisältävät tilikaudelle kuuluvat suoriteperusteiset verot.

Konserniyhtiöillä ei ole sellaisia varauksia, poistoeroja tai muita eriä, joihin liittyisi lykätty verovelka. Vahvistettuihin tappioihin liittyville lykätyille verosaamisille ei ole merkitty arvoa. Tämä verosaamisten merkitsemättä jättäminen perustuu siihen, että niiden käyttämiseen liittyy rajoitteita ja epävarmuutta. Edelleen tulevaisuudessa valittavalla osingonjakopolitiikalla tulee olemaan keskeinen merkitys tappioiden hyödyntämiselle.

1 000 mk	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
1) Liikevaihto				
Vuokratuotot	428 426	332 290	289 976	190 986
Käyttökorvaukset	16 126	10 628	4 575	3 778
	<u>444 552</u>	<u>342 918</u>	<u>294 550</u>	<u>194 764</u>
2) Liiketoiminnan muut tuotot				
Tulos kiinteistöosakkeiden myynneistä	13 839	76 281	5 711	76 748
3) Henkilöstö				
Toimihenkilöt	32	29	25	22
4) Henkilöstökulut				
Palkat	9 559	7 562	7 288	5 561
Eläkekulut	1 896	1 724	1 343	1 031
Muut henkilösivukulut	525	459	393	322
Yhteensä	<u>11 981</u>	<u>9 744</u>	<u>9 024</u>	<u>6 913</u>
5) Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	2 153	1 826	1 105	908
Hallituksen jäsenet	371	217	336	217
	<u>2 524</u>	<u>2 043</u>	<u>1 440</u>	<u>1 125</u>
6) Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	49 068	40 026	753	1 291
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	0	0	63 925	0
Yhteensä	<u>49 068</u>	<u>40 026</u>	<u>64 678</u>	<u>1 291</u>
7) Liiketoiminnan muut kulut				
Kiinteistöjen hoitokulut (vastikkeet)			91 956	56 471
Toimistokulut			3 911	3 325
Vieraat palvelut			2 809	6 048
Tiedotus ja markkinointi			2 411	3 032
			<u>101 087</u>	<u>68 876</u>
8) Rahoitustuotot ja kulut				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0	0	40 317	136 313
Osinkotuotot muilta	12	0	2	0
Osinkotuotot yhteensä	<u>12</u>	<u>0</u>	<u>40 319</u>	<u>136 313</u>

1 000 mk	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
saman konsernin yrityksiltä	0	0	24 624	34 296
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista muilta	4	0	4	0
Muut korko- ja rahoitustuotot	689	1 025	560	881
Korkotuotot yhteensä	693	1 025	25 187	35 177
Osuus osakkuusyritysten tappioista	707	86		
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
saman konsernin yrityksille	0	0	13 885	22 948
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	95 326	60 534	94 945	60 344
Korkokulut yhteensä	95 326	60 534	108 830	83 292
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	- 95 329	- 59 594	- 43 324	88 197

9) Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	10 975	7 012	11 289	38 167
-------------------------------------	--------	-------	--------	--------

10) Käyttöomaisuus

Konserni	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkävai- kutteiset menot	Aineelliset hyödykkeet Maa- alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.1999	3 482	961 864	3 582 538	123 175	14 177	4 685 235
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	0	0	- 67	0	0	- 67
Hankintameno 31.12.1999	3 267	1 559 214	5 017 631	140 373	17 645	6 738 129
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	0	0	136 582	6 209	1 946	144 736
Tilikauden poisto	- 49	0	- 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	0	1 700	8 699	0	0	10 399
Kirjanpitoarvo 31.12.1999	438	1 513 683	3 990 796	33 111	14 574	5 552 601
Hankintameno 1.1.1998	5 477	962 090	3 750 381	140 730	8 446	4 867 124
Lisäykset	335	36 707	99 031	1 690	6 237	144 001
Vähennykset	- 2 330	- 36 933	- 266 874	- 18 870	- 507	- 325 514
Siirrot erien välillä				- 375		- 375
Hankintameno 31.12.1998	3 482	961 864	3 582 538	123 175	14 177	4 685 235
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.1998	- 2 703	- 69 071	- 1 095 575	- 101 688	- 3 651	- 1 272 688
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		700				700
Tilikauden poisto	- 78	0	- 34 119	- 4 847	- 983	- 40 026
Myytyjen arvonorotukset		1 000				1 000
Kertyneet poistot 31.12.1998	- 2 781	- 68 371	- 1 129 694	- 106 535	- 4 634	- 1 312 015
Arvonkorotukset	0	4 230	8 699			12 929
Kirjanpitoarvo 31.12.1998	701	897 723	2 461 542	16 641	9 543	3 386 150

Arvonkorotukset	Arvo 1.1.1999	Arvonkorotukset 1.1.-31.12.1999	Arvonkorotusten purku 1.1.-31.12.1999	Arvo 31.12.1999
-----------------	---------------	------------------------------------	--	--------------------

1 000 mk

Konserni

Maa- ja vesialueet	4 230	0	2 530	1 700
Rakennukset ja rakennelmat	8 699	0	0	8 699

	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
--	-------------------	-----------------------------	----------

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.1999	3 612	3 804	7 417
Lisäykset	1 337	641	1 978
Vähennykset	- 608	- 3 507	- 4 116
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

Kirjanpitoarvo 31.12.1999

Hankintameno 1.1.1998	2 573	3 077	5 650
Lisäykset	1 208	1 230	2 438
Vähennykset	- 1	- 502	- 502
Siirrot erien välillä	- 169	0	- 169
Hankintameno 31.12.1998	3 612	3 804	7 417

Kertyneet poistot ja

arvonalennukset 1.1.1998	- 1 500	- 1 947	- 3 447
Tilikauden poisto	- 634	- 657	- 1 291
Kertyneet poistot 31.12.1998	- 2 133	- 2 605	- 4 738

Kirjanpitoarvo 31.12.1998

	1 479	1 200	2 679
--	-------	-------	-------

11) Sponda Oyj:n sijoitukset

1 000 mk	Osakkeet omistusyhteisyritys	Osakkeet muut	Saamiset omistusyhteisyritys	Muut saamiset ja sijoitukset	Yhteensä
Konserni					
Hankintameno 1.1.1999	89 850	23 691	77 432	375	191 347
Lisäykset	16 434	111 647	425	35	128 542
Vähennykset	- 4 064	- 1 277	0	0	- 5 341
Siirrot erien välillä	- 57 307	0	- 77 456	5 731	- 129 032
Osuus tuloksista, lisäys	- 797	0	0	0	- 797
Kirjanpitoarvo 31.12.1999	44 116	134 061	401	6 141	184 719

1 000 mk	Konserniyritykset	Osakkeet omistusyhteys- yritys	Osakkeet, muut	Saamiset omistusyhteys- yritys	Muut saamiset ja sijoitukset	Yhteensä
Emoyhtiö						
Hankintameno 1.1.1999	2 283 071	102 307	7 303	74 576	169	184 354
Lisäykset	1 128 248	16 434	57 117	425	61	74 038
Vähennykset	- 715 718	- 4 064	- 26	0	0	- 4 090
Siirrot erien välillä	77 307	- 77 307	0	- 74 600	0	- 151 907
Tehdyt arvonalennuspoistot	- 63 925					
Kirjanpitoarvo 31.12.1999	2 708 983	37 370	64 394	401	230	102 395

Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Konserniyritykset	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %	Konserniyritykset	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %
Tamsoil Oy, Tampere		100, 00	Läkkitori, Espoo		95, 23
Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski	100, 00	0, 00	Länsi-Keskus, Espoo		58, 64
Koy Koskipopeli, Tampere	100, 00	0, 00	Lönkka, Helsinki		100, 00
Koy Koskivaahtera, Tampere	100, 00	0, 00	Lönnrotinkatu 13, Helsinki		57, 80
Koy Koskipihlaja, Tampere	100, 00	0, 00	Lönnrotinkatu 29, Helsinki		100, 00
			Malmin Yritystalo, Helsinki		100, 00
Kiinteistöosakeyhtiöt:			Mannerheimintie 6, Helsinki		100,00
Arkadiankatu 4-6, Helsinki,		100, 00	Mannerheimintie 2, Helsinki		100,00
Backaksenpelto, Vantaa		100, 00	Mansku 4, Helsinki		100,00
Bulevardi 1, Helsinki		100, 00	Miestentie, Espoo		100,00
Dianapuisto, Helsinki		100, 00	Perkkaan Upseerikatu 1, Espoo		100,00
Espoon Komentajankatu 3, Espoo		100, 00	Perkkaan Upseerikatu 3, Espoo		100,00
Espoon Pohjantie 14		100, 00	Piispanpiha 5, Helsinki		100,00
Espoonportti, Espoo		100, 00	Pojupuisto, Espoo		100,00
Hauki, Helsinki		100, 00	Puistokukka Oy, Helsinki		100,00
Helsingin Erottajanmäki, Helsinki		100, 00	Puistometso Oy, Helsinki		100,00
Helsingin Itäkatu 11, Helsinki		57, 44	Puistoteeri Oy, Helsinki		100,00
Helsingin Kaivokatu 8, Helsinki		81, 70	Puistovarpuunen Oy, Helsinki		100,00
Helsingin Kaivokatu 6, Helsinki		100, 00	Ratapihantie 11, Helsinki		100,00
Helsingin Kalevankatu 30, Helsinki		100, 00	Robert Huberintie 2, Vantaa		100,00
Helsingin Keskuskatu 6, Helsinki		100, 00	Sinikalliontie 10, Espoo		100,00
Hämeenkatu 23, Tampere		100, 00	SRK-Kiinteistöt, Helsinki		100,00
Iso-Roobertinkatu 21-25, Helsinki		91, 00	Tapiolan Kulttuuritori, Espoo		66,18
Itälahdenkatu 22, Helsinki		100, 00	Tapiolan Toimitalo Oy, Espoo		100,00
Kaivokatu 12, Helsinki		100, 00	Turunlinnantie 12, Helsinki		100,00
Kappelitie 8, Helsinki		100, 00	Ulappatori, Espoo		100,00
Karjalan Kauppakeskus, Lappeenranta		100, 00	Unionikatu 18, Helsinki		100,00
Kauppakeskus Itäkeskus Oy, Helsinki		100, 00	Unioninkatu 20-22, Helsinki		100,00
Keskuskatu 1 B, Helsinki		100, 00	Unioninkatu 24, Helsinki		100,00
Kluuvikatu 8, Helsinki		100, 00	Kesk.kiint. Vanhajämerä Oy, Helsinki		100,00
Komentajankatu 1, Espoo		100, 00	Yrjönkatu 16, Helsinki		100,00
Korkeavuorenkatu 45, Helsinki,		100, 00	Ulappapaikoitus, Espoo	59,85	
Koskipaju, Tampere		100, 00	Perkkaanpuiston Paikoitustalo II,		
Koskituomi, Tampere		100, 00	Espoo	100,00	
Kumpulantie 11, Helsinki		100, 00			

Omistusyhteisyritykset Osakkuusyrittiset	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %
Kiinteistö Oy Agenttitalo, Helsinki	32,02	32,02
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
Muut omistusyhteisyritykset		
Castrum Oyj	17,03	8,08

Castrum Oyj:n osakkeiden kirjanpitoarvo vastaa hankinta-ajankohdan markkina-arvoa 99 783 tmk. Osakkeiden markkina-arvo tilinpäätöshetkellä 31.12.1999 oli 66 262 tmk.

1 000 mk	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
12) Saamiset				
Myyntisaamiset	11 763	10 385	3 274	2 062
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	3 115 452	3 440 164	3 115 452	2 082 310
Yhteensä	3 115 452	3 440 164	3 115 452	2 082 310
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	19 157	3 386	0	0
Muut saamiset	17 057	0	17 057	0
Siirtosaamiset	1 455	2 432	1 255	1 066
Yhteensä	37 669	5 818	18 312	1 066
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	401	0	401	74 576
Yhteensä	401	0	401	74 576
Lyhytaikaiset				
Siirtosaamiset	4	0	4	0
Yhteensä	4	0	4	0
Lainasaamiset	278	326	278	326
Muut saamiset	18 783	19 740	684	264
Siirtosaamiset	8 808	988	7 203	1 071
Saamiset yhteensä	39 635	31 440	29 755	3 724

1 000 mk	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
13) Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	363 476	300 000	363 476	300 000
Uusmerkintä	0	63 476	0	63 476
Osakepääoma 31.12.	363 476	363 476	363 476	363 476
Ylikurssirahasto 1.1.	695 040	192 309	695 040	192 309
Lisäys	0	502 731	0	502 731
Ylikurssirahasto 31.12.	695 040	695 040	695 040	695 040
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	0	0	0	0
Lisäys	22 100	0	22 100	0
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	22 100	0	22 100	0
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 385 746	1 237 047	1 779 120	1 596 514
Osingonjako	- 72 695	- 61 791	- 72 695	- 61 791
Siirto omien osakkeiden rahastoon	- 22 100	0	- 22 100	0
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 290 951	1 175 256	1 684 325	1 534 723
Tilikauden voitto	175 035	210 490	131 317	244 397
Oma pääoma yhteensä	2 546 602	2 444 261	2 896 258	2 837 636
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.				
Voitto edellisiltä tilikausilta	1 290 951	1 175 256	1 684 325	1 534 723
Tilikauden voitto	175 035	210 490	131 317	244 397
Kertynyt poistoero	- 28 936	0	0	0
Yhteensä	1 437 050	1 385 746	1 815 643	1 779 120
Omat osakkeet				
Yhtiön hallussa on omia osakkeita			890 065	0
Nimellisarvo			4 450	0
Hankintameno			22 100	0
14) Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 204 396	1 051 000	2 204 146	1 051 000
Muut pitkäaikaiset velat	44	44	0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2 204 440	1 051 044	2 204 146	1 051 000
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	840 000	840 000	840 000	840 000
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	849 904	50 000	917 018	50 000
Saadut ennakot	31	5 936	0	5 585
Ostovelat	19 894	8 836	6 554	159
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Ostovelat	2 993	0	0	0
Muut velat	14 072	597 967	0	597 967
Siirtovelat	20 604	5 818	19 216	2 335
Yhteensä	37 669	603 785	19 216	600 302
Muut velat	14 408	11 974	7 029	15 772
Siirtovelat	12 907	47 917	9 472	12 924
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	897 144	124 663	959 289	684 742

Lainojen erääntyminen

31.12.1999	Mmk	Keskikorko %
2000	840,8	3,812
2001	25,0	3,756
2002	646,4	4,017
2003	396,4	4,069
2004	786,4	4,801
2006	450,0	5,800
	<u>3 145,0</u>	

Kaikkien luottojen keskiporko 31.12.1999 oli 4,60 %, korkosidonnaisuusaika 2,2 vuotta ja keskimaturiteetti 3,4 vuotta.

Kiinteäkorkoisten luottojen korot

	Mmk	Korko %
5 vuotta	840,00	5,682

Rahoituslimiittiluotto 250 Mmk erääntyy vuonna 2002. Limiitistä oli 31.12.1999 käytössä 150 Mmk.

Revolving Credit Facility

Spondalla on kuuden rahoituslaitoksen kanssa sopimus 200 miljoonan euron syndikoidusta luottolimiitistä. Lainan marginaali on ensimmäiset kolme vuotta 0,55 % yli Euriborin ja seuraavat kaksi vuotta 0,60 % yli Euriborin. Linaan osallistuvat pankit ovat Merita-Nordbanken, Leonia Corporate Bank plc, Deutsche Hyp Deutsche Hypothekenbank Frankfurt-Hamburg AG, Dresdner Kleinwort Benson, LB-Kiel (Member of WestLB Group), OKObank Osuuspankkien Keskuspankki Oyj. Limiitti oli 31.12.1999 kokonaisuudessaan käytössä.

Yritystodistusohjelma

Spondalla on 100 miljoonan euron yritystodistusohjelma. Ohjelman välittäjinä toimivat Leonia Corporate Bank, Merita Pankki Oyj ja Osuuspankkien keskuspankki Oyj.

15) Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
Rahalaitoslainat	1 015 000	1 101 000	0	0
Annetut kiinnitykset	656 767	1 037 552	0	0
Yrityskiinnitys	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Vakuudeksi annetut kiinnitykset

yhteensä	666 767	1 047 552	0	0
-----------------	----------------	------------------	----------	----------

Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita

Rahalaitoslainat	0	0	1 015 000	1 101 000
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0	0	609 732	1 046 908

Muut omat vastuut

Leasingvastuut	167	271	0	0
Vuokravastuut	<u>4 161</u>	<u>1 790</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Muut omat vastuut yhteensä	4 328	2 061	0	0

Korkojohdannaiset

Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	500 000	0	500 000	0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo tilinpäätöshetkellä 31.12.1999	14 609	0	14 609	0

Konsernin tunnusluvut	31.12.1999	31.12.1998	31.12.1999	31.12.1998
	mk	mk	e	e
Liikevaihto, Mmk/Me	444,55	342,92	74,77	57,68
Liikevoitto, Mmk/Me	279,59	276,67	47,02	46,53
osuus liikevaihdosta, %	62,89	80,68		
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, Mmk/Me	184,26	217,08	30,99	36,51
osuus liikevaihdosta, %	41,45	63,30		
Voitto ennen varauksia ja veroja, Mmk/Me	184,26	217,08	30,99	36,51
osuus liikevaihdosta, %	41,45	63,30		
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, Mmk/Me	2 184,80	169,76	367,46	28,55
osuus liikevaihdosta, %	491,46	49,50		
Osakekohtainen oma pääoma	35,16	33,62	5,85	5,64
Tulos/osake	2,41	2,90	0,41	0,49
Tulos/osake, ilman liiketoiminnan muita tuottoja	2,22	1,85	0,37	0,31
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,00	7,69		
P/E-luku	9,60	10,24	1,61	1,72
Omavaraisuusaste, %	46,35	67,70		
Nettovelkaantumisaste, %	113,82	44,17		
Osinko *)	1,00	1,00	0,17	0,17
Osinko tuloksesta, % *)	41,50	34,48		
Efektiivinen osinko, % *)	4,32	3,37		
Osakekannan markkina-arvo, Mmk/Me	1 681,4	2 159,0	282,8	363,1
Osakkeen alin ja ylin kurssi	22,30/33,89	29,50/43,00	3,75/5,70	4,96/7,23
Keskikurssi	27,05	37,50	4,55	6,31
Oman pääoman tuotto, %	6,75	8,85		

*) Hallituksen esitys

Oman pääoman tuotto, %	$= \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{vähemmistöosuus} - \text{laskennallinen verovelka (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	$= \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Omavaraisuusaste, %	$= \frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{vapaaehtoiset varaukset} - \text{verovelka}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Tulos/osake	$= \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} -/+ \text{vähemmistöosuus} - \text{verot}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä}}$
Nettovelkaantumisaste, %	$= \frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Osakekannan markkina-arvo	<p>Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden viimeisenä päivänä kerrottuna $=$ osakeantioikaistulla tilikauden viimeisen kauppapäivän mukaisella osakkeen päätöskurssilla</p>
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 31.12.1999 on 1 437 049 613,22 markkaa.

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on taseen 31.12.1999 mukaan 1 815 642 817,06 markkaa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 1,00 markkaa ulkona olevaa osaketta kohti eli 71 805 154,00 markkaa ja loput 59 512 258,32 markkaa tilivuoden voitosta jätetään taseeseen edellisten tilikausien voittotilille.

Helsingissä, 15. päivänä helmikuuta 2000

SPONDA OYJ
Hallitus

Anssi Soila

Heikki Bergholm

Kari Inkinen

Harri Pynnä

Pertti Voutilainen

Jarmo Väisänen

Kari Kolu
toimitusjohtaja

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti.
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 16. helmikuuta 2000

Ora Lyytikäinen
KHT
(KPMG)

Raija-Leena Hankonen
KHT
(KPMG)

Sponda Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.1999. 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 tarkas-

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

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

Helsinki, 16 helmikuuta 2000

Ora Lyytikäinen
KHT
(KPMG)

Raija-Leena Hankonen
KHT
(KPMG)



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

Sponda Oyj:n hallitus

Anssi Soila, 51
Puheenjohtaja vuodesta 1999

Jarmo Väisänen, 48
Varapuheenjohtaja vuodesta 1996

Heikki Bergholm, 43
Hallituksen jäsen vuodesta 1998

Kari Inkinen, 42
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Harri Pynnä, 43
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Pertti Voutilainen, 59
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Tilintarkastajat

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

Varatilintarkastaja
KHT Ora Lyytikäinen
KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab

Yhtiön johto

Kari Kolu, 43
toimitusjohtaja

Tapani Väljä, 44
talousjohtaja ja
toimitusjohtajan varamies

Veikko Majava, 55
kiinteistöjohtaja

Arto Asikainen, 52
Kauppakeskus Itäkeskus Oy
toimitusjohtaja

Jaakko Holkeri, 53
Tamsoil Oy
toimitusjohtaja



Edessä vasemmalta Atte Köykkä, Minna Karhu, Päivi Pursiainen, Minna Partanen, Anne Simonen, Tiina Ryyppö, Kari Kolu.
2. rivissä vasemmalta Virpi Mäkelä, Pirkko Autio, Terttu Mattila, Kirsi Teperi, Päivi Ino, Teemu Nurminen, Ulla Tiainen, Liisa Salo, Laila Keto-Lassas, Juha Kytömäki, Raila Harjula.
3. rivissä vasemmalta Eino Karhapää, Jyrki Jaatinen, Sirpa Kakkonen, Eila Isotalo, Raili Kaasinen, Arto Asikainen, Riitta Lamminmäki, Tajja Koskinen, Riitta Riihimäki, Jaakko Holkeri.
Takarivissä Pasi Viitaniemi, Mauri Ranta, Raili Wilkman, Markku Laitila, Jyrki Palos, Mika Valtonen, Veikko Majava, Tapani Väljä, Timo Vihavainen.

Henkilöstön määrä oli 31.12.1999 37 henkeä. Keski-ikä oli 42 vuotta ja keskimääräinen palveluksessaoloaika 5 vuotta. Naisia oli 20 henkeä ja miehiä 17 henkeä.

Spondan hallitus on vahvistanut vuonna 1999 uuden työjärjestyksen, joka 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.

Hallituksen keskeisenä tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen 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.

Sponda Oyj:n hallitus

Anssi Soila, 51

Puheenjohtaja vuodesta 1999

Diplomi-insinööri, ekonomi

A&R Carton, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1999

Spondan osakeomistus: 31 100

Jarmo Väisänen, 48

Varapuheenjohtaja vuodesta 1996

Valtiotieteiden lisensiaatti

Valtiovarainministeriö, finanssineuvos ja Vakaus- ja

markkinayksikön päällikkö vuodesta 1996

Solidium Oy, hallituksen varapuheenjohtaja

vuodesta 1996

Spondan osakeomistus: 550

Heikki Bergholm, 43

Hallituksen jäsen vuodesta 1998

Diplomi-insinööri

Lassila & Tikanoja -yhtymä, toimitusjohtaja

vuodesta 1998

Spondan osakeomistus: 30 000

Kari Inkinen, 42

Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Diplomi-insinööri

Kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteeli Oy, toimitusjohtaja

vuodesta 1999

Spondan osakeomistus: –

Harri Pynnä, 43

Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Varatuomari

Fortum Oyj, lakiasiaintohtaja vuodesta 1998

Kauppa- ja teollisuusministeriö, teollisuusneuvos

1994–1998

Suomen Teollisuussijoitus Oy, hallituksen jäsen

Spondan osakeomistus: –

Pertti Voutilainen, 59

Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Diplomi-insinööri, kauppatieteiden kandidaatti

Merita Pankki Oyj, toimitusjohtaja,

MeritaNordbanken, varatoimitusjohtaja

Metso Oyj, hallituksen puheenjohtaja

Spondan osakeomistus: –

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. Kari Kolu omistaa 10 250 Spondan osaketta ja Tapani Väljä 9 000 Spondan osaketta.

Palkat ja palkkiot

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

Toimitusjohtajille ja hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot tilikaudelta 1999 olivat luontaisetuineen konsernissa 2,4 milj.mk ja emoyhtiössä 1,4 milj.mk.

Valvontajärjestelmät

Yhtiön hallitus on 31.1.2000 päättänyt että Spondassa noudatetaan Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta.

Yhtiökokouksen valitsemaalle tilintarkastajalle kuuluu soveltuvien osin sisäinen tarkastus.



Sponda kasvatti viime vuonna kiinteistöomaisuuttaan 2 miljardilla markalla, josta Unioninkadun kiinteistöt 18, 20, 22 ja 24 muodostivat osan. Toimistotalot on vuokrattu Leonia Pankille.



Sponda omistaa pääkaupunkiseudulla 17 kiinteistöä, joiden osuus nettovuokratuotoista on 16 prosenttia ja taloudellinen vuokrausaste 98,7 prosenttia. Vantaalla Elannontie 5:ssä vuokralaisina ovat muun muassa Suomen Posti ja Beijer Electronics. Kiinteistöt Upseerinkatu 1 ja 3 Espoossa on pääosin on vuokrattu Nokia Yhtymälle.

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

Alla esitetty taulukko on yhteenveto Spondan kiinteistöomaisuuden tilastotiedoista 31.12.1999.

Kiinteistön nimi	Hankintatapa (1)	Pääkäyttötarkoitus	Vuokrattava pinta-ala, m ²						Yhteensä m ²	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 1999	
			Toimisto m ²	Liike m ²	Teollisuus m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muut (2) m ²			% m ²	% mk
Helsingin kantakaupunki												
Ydinkeskusta												
1. Arkadiankatu 4–6	M	O	15 733	4 834	671	4 000	0	2 056	27 294	1977	100,0	100,0
2. Bulevardi 1	M	O	1 935	395	0	35	0	256	2 621	1890	100,0	100,0
3. Erottajankatu 5	M	O	2 630	161	0	188	0	186	3 165	1910	100,0	100,0
4. Erottajankatu 7	S	O	1 631	886	0	448	0	697	3 662	1988	91,2	89,4
5. Eteläesplanadi 22	S	O	6 375	1 897	0	707	0	0	8 979	1940	99,3	99,7
6. Kaiivokatu 12	A	H	3 462	1 785	0	0	6 246	0	11 493	1911	100,0	100,0
7.a) Kaiivokatu 6	L	O	5 576	4 528	3 158	0	0	6	13 268	1964	100,0	100,0
7.b) Kaiivokatu 8	L	O	3 760	3 616	2 234	0	0	88	9 698	1964	99,5	99,3
7.c) Keskuskatu 6	L	O	4 986	4 298	1 976	0	0	163	11 423	1904/1964	100,0	100,0
8. Keskuskatu 1 B	M	O	1 979	735	0	241	0	0	2 955	1920	81,6	82,7
9. Kluuvikatu 8	A	H	0	0	0	0	9 750	0	9 750	1930	100,0	100,0
10. Korkeavuorenkatu 45	A	O	2 033	472	541	243	0	539	3 828	1912/1984	100,0	100,0
11. Mannerheimintie 2	M	O	2 127	751	471	342	0	0	3 691	1978	100,0	100,0
12. Mannerheimintie 4	M	O	2 619	1 604	0	982	0	0	5 205	1965	85,2	95,5
13. Mannerheimintie 6	P	R	1 218	2 156	0	497	0	0	3 871	1870	84,3	90,4
14.a) Unioninkatu 18	L	O	2 878	678	808	0	0	0	4 364	1933	100,0	100,0
14.b) Unioninkatu 20–22	L	O	17 363	3 074	7 815	0	0	1 660	29 912	1954/1969	100,0	100,0
14.c) Unioninkatu 24	L	O	2 688	770	359	0	0	0	3 817	1890	100,0	100,0
15. Yrjönkatu 16	M	O	1 737	588	0	271	0	801	3 397	1898	100,0	100,0
			80 730	33 228	18 033	7 954	15 996	6 452	162 393		98,5	99,0
Kantakaupunki												
16. Iso Roobertinkatu 21–25	A	O	3 585	796	612	1 947	0	763	7 703	1965/1984	77,6	90,7
17. Kalevankatu 30	C	O	3 271	0	0	294	0	0	3 565	1928	100,0	100,0
18. Lönnrotinkatu 13	L	O	1 803	346	0	216	0	0	2 365	1937/1963	100,0	100,0
19. Lönnrotinkatu 27	M	O	3 745	758	0	255	0	211	4 969	1938	91,5	93,7
20. Lönnrotinkatu 28	S	O	2 725	402	0	218	0	0	3 345	1938	85,5	86,1
21. Lönnrotinkatu 29	S	R	0	1 558	0	62	1 244	312	3 176	1903	100,0	100,0
22. Runeberginkatu 60	L	R	417	455	0	124	0	310	1 306	1929	100,0	100,0
			15 546	4 315	612	3 116	1 244	1 596	26 429		90,0	94,7
Kantakaupungin reuna-alueet												
23. Itälähdenkatu 22	P	O	4 764	0	0	247	0	1 172	6 183	1975	100,0	100,0
24. Kumpulantie 11	P	O	11 105	0	0	939	0	3 378	15 422	1991	100,0	100,0
25. Ratapihantie 11	L	O	10 267	1 133	0	1 406	0	2 676	15 482	1989	82,3	66,2
			26 136	1 133	0	2 592	0	7 226	37 087		92,6	85,1
Kantakaupunki yhteensä			122 412	38 676	18 645	13 662	17 240	15 274	225 909		96,6	96,9
Pääkaupunkiseutu												
Espoo												
26. Kappelitie 8	C	O	2 093	0	0	0	0	0	2 093	1988	100,0	100,0
27. Kivenlahdenkatu 1	S	O	2 855	811	0	0	0	34	3 700	1992	95,6	94,6
28. Komentajankatu 5	S	O	4 232	0	0	183	0	0	4 415	1991	100,0	100,0
29. Lökkisepänkuja 3	P	O	2 148	1 134	0	0	0	0	3 282	1986	100,0	100,0
30. Länsituulentie 7	S	O	2 338	374	1 225	0	0	0	3 937	1979	100,0	100,0
31. Miestentie 3	S	O	5 049	0	0	0	0	581	5 630	1984	100,0	100,0
32. Pihatörmä 1	E	O	15 529	0	0	181	0	276	15 986	1991/1998	100,0	100,0
33. Piispanportti 12	P	O	4 700	0	321	110	0	0	5 131	1991	100,0	100,0
34. Sinikalliontie 10	S	O	3 805	211	0	183	0	90	4 289	1989	100,0	100,0
35. Sinimäentie 14	AK	O	3 955	210	0	1 105	0	830	6 100		100,0	100,0
36. Kulttuuritori	L	O	543	214	0	0	0	273	1 030	1959	100,0	100,0
37. Tuomarilantie 19	L	O	4 564	0	0	0	0	0	4 564	1991	100,0	100,0
38. Ulappakatu 1	S	R	1 083	3 185	0	302	0	243	4 813	1990	97,2	98,8
39.a) Upseerinkatu 1	S	O	10 129	0	0	2 101	0	781	13 011	1988	100,0	100,0
39.b) Upseerinkatu 3	F	O	7 099	0	0	275	0	154	7 528	1988	100,0	100,0
			70 122	6 139	1 546	4 440	0	3 262	85 509		99,6	99,7
Vantaa												
40. Elannonie 5	S	O	4 920	1 606	0	389	0	205	7 120	1991	100,0	100,0
41. Robert Huberin tie 2	M	I	2 526	433	0	3 883	0	0	6 842	1989	100,0	100,0
			7 446	2 039	0	4 272	0	205	13 962		100,0	100,0

Kiinteistön nimi	Hankinta-tapa (1)	Pääkäyttötarkoitus	Vuokrattava pinta-ala, m ²							Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 1999	
			Toimisto m ²	Liike m ²	Teollisuus m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muut (2) m ²	Yhteensä m ²		% m ²	% mk
Helsingin esikaupunkialue												
42. Malminkaari 10	S	I	617	109	3 189	0	0	105	4 020	1989	87,7	66,3
			617	109	3 189	0	0	105	4 020		87,7	66,3
Pääkaupunkiseutu yhteensä			78 185	8 287	4 735	8 712	0	3 572	103 491		99,2	98,7
Itäkeskus												
43.a) Itäkeskus	S, M	R	10 583	62 450	0	9 541	0	1 810	84 384	1984/1992	99,3	99,4
43.b) Itäkatu 11	L	O	4 218	364	0	55	0	6	4 643	1985	100,0	100,0
43.c) Turunlinnantie 12	P	O	2 350	1 886	125	0	0	163	4 524	1985	100,0	100,0
43.d) Puotinharjun Puhos		R	0	701	0	0	0	0	701		0,0	0,0
Itäkeskus yhteensä			17 151	65 401	125	9 596	0	1 979	94 252		98,7	99,2
Muu Suomi												
44. Brahenkatu 3, Lappeenranta	S	R	0	6 908	1 551	0	0	0	8 459	1987	94,3	98,5
45. Hämeenkatu 23, Tampere	M	R	1 554	6 045	374	0	0	0	7 973	1905	98,7	98,2
46. Inkeröisten Koeskeskus, Anjalankoski	S	I	0	0	6 245	0	0	0	6 245	1988	100,0	100,0
47. Tampereen Pellava, Tampere	E	R	149	636	0	0	0	41	826		75,5	75,2
Muu Suomi yhteensä			1 703	13 589	8 170	0	0	41	23 503		98,2	80,8
Kiinteistöt yhteensä (3)			219 451	125 953	31 675	31 970	17 240	20 866	447 155		97,7	97,1
Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan												
Toimisto (O)			197 842	39 532	20 316	17 561	0	18 045	293 296			
Liiketila (R)			15 004	84 094	1 925	10 526	1 244	2 716	115 509			
Hotelli (H)			3 462	1 785	0	0	15 996	0	21 243			
Teollisuus (I)			3 143	542	9 434	3 883	0	105	17 107			
			219 451	125 953	31 675	31 970	17 240	20 866	447 155			
Uudisrakentaminen/kehitys												
									Rakennus-oikeudet	Valm.-aika		
Itäkeskus III, laajennus, Helsinki		R	0	9 000	1 000	0	0	0	10 000	09/2001		
Tampereen Pellavankulma, Tampere	Y	R	151	377	0	0	0	0	528			
Tampereen Pellavanhovi, Tampere	Y	R	93	417	0	0	0	0	510			
Kelloportinkatu 2 "Piirustuskonttori", Tampere	S	O	4 809	0	0	0	0	0	4 809	06/2001	100,0	0,0
									5 053	9 794	1 000	0
Maa-alueet												
									Rakennus-oikeudet			
Komentajankatu 3, Espoo	SK	O	7 443	0	0	0	0	0	7 443			
Pohjantie 14, Espoo	P	O	6 200	0	0	0	0	0	6 200			
Virkatie 9, Sirius II, Vantaa	M	O	18 000	0	0	0	0	0	18 000			
Kelloportinkatu 2, "Ammattikoulu", Tampere	S, E	O	2 780	0	0	0	0	0	2 780			
Kelloportinkatu 2, Kelloportti, Tampere	S, E	O	4 496	0	0	0	0	0	4 496			
									38 919	0	0	0
									15 847			
									38 919			
									54 766			

(1) Merkitykset:

A Arsenal-kauppa, joulukuu 1997.

AK Aktia Säästöpankki Oyj -kauppa, tammikuu 2000.

C Castrum-kauppa, maaliskuu 1999 ja kesäkuu 1999.

E Exofennica-kauppa, joulukuu 1997.

F Eläke-Fennia, tammikuu 1999.

L Leonia-kauppa, kesäkuu 1999.

M Merita-kauppa, joulukuu 1997.

P Pohjola-kauppa, elokuu 1998 ja kesäkuu 1999.

S Skop:lta siirtyneen kiinteistöomaisuuden osa 1991–1992.

SK Skanska Etelä-Suomi Oy -kauppa, lokakuu 1999.

Y YIT-Yhtymä-kauppa, joulukuu 1998, tammikuu 1999 ja joulukuu 1999.

(2) Sisältää asuintiloja ja muita tiloja.

(3) Ei sisällä uudisrakennus/kehityskiinteistöjä.

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 2000 varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 16.3.2000 klo 17.00 Helsingissä, hotelli LordHotelissa, Lönnrotinkatu 29.

Yhtiökokoukseen on ilmoitauduttava viimeistään 13.3.2000 klo 16.00, puh. (09) 680 581.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 10.3.2000 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1999 maksetaan osinkoa 1,00 markkaa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 21.3.2000 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 28.3.2000.

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 2000 koskevat osavuosi-katsaukset:

Osavuosi-katsaus 1–3/2000	27.4.2000
Osavuosi-katsaus 1–6/2000	15.8.2000
Osavuosi-katsaus 1–9/2000	26.10.2000

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, osavuosi-katsaukset ja taloudelliset tiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi sekä painettuina että yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

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

	Puhelin
Aktia Securities	010 2476 323
Alfred Berg Finland	(09) 2283 2582
D. Carnegie AB Finland	(09) 6187 1233
Conventum Pankkiiriliike Oy	(09) 5499 3315
Credit Lyonnais	+44 171 214 5050
Den Danske Bank	(09)7514 5050
Enskilda Securities	(09) 6162 8090
Evli Pankkiiriliike Oyj	(09) 661 387
Handelsbanken Markets	010 444 2578
Mandatum Pankkiiriliike	(09) 651 093
Merita Pankkiiriliike Oy	(09) 1234 0313
Morgan Stanley Dean Witter	+44 171 425 5255
Opstock Investointipankki	(09) 404 739

Yhteystiedot

Sponda Oyj

Kaivokatu 6
PL 940
00101 Helsinki
Puhelin (09) 680 581
Faksi (09) 260 0181
www.sponda.fi
etunimi.sukunimi@sponda.fi

Kauppakeskus Itäkeskus Oy

Itäkatu 1 b
PL 22
00931 Helsinki
Puhelin (09) 3436 4846
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

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

Laila Keto-Lassas

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

Spondan kiinteistöistä vastaavat kiinteistöpäälliköt ja isännöitsijät

Jyrki Jaatinen, puh. (09) 6805 8305
jyrki.jaatinen@sponda.fi
Kalevankatu 30
Kappelitie 8
Läkkitori
Lönnrotinkatu 13
Piispanpiha 5
Sinikalliontie 10
Sinimäentie 14

Eino Karhapää, puh. (09) 6805 8218
eino.karhapaa@sponda.fi
Bulevardi 1
Keskuskatu 1 b
Mannerheimintie 2
Mannerheimintie 6
Mansku 4
Unioninkatu 18
Unioninkatu 20-22
Unioninkatu 24

Juha Kytömäki, puh. (09) 6805 8252
juha.kytomaki@sponda.fi
Komentajankatu 1
Länsi-Keskus
Tapiolan Toimitalo Oy
Upseerinkatu 1
Upseerinkatu 3

Atte Köykkä, puh. (09) 6805 8207
atte.koykka@sponda.fi
Asunto Oy Runeberginkatu 60
Pohjantie 14
Itäkatu 11
Tapiolan Kulttuuritori

Markku Laitila, puh. (09) 6805 8221
markku.laitila@sponda.fi
Backaksenpelto
Espoonportti
Malmin Yritystalo
Miestentie
Poijuisto
Ratapihantie 11
Robert Huberintie 2

Martti Nevalampi, puh. (09) 3436 4820
martti.nevalampi@sponda.fi
Agenttitalo
Kauppakeskus Itäkeskus
Turunlinnantie 10
Turunlinnantie 12

Teemu Nurminen, puh. 0205 444 981
teemu.nurminen@sponda.fi
Hämeenkatu 23
Inkeröisten Koekeskus Oy
Koskipaju
Koskitammi
Koskituomi

Jyrki Palos, puh. (09) 6805 8208
jyrki.palos@sponda.fi
Dianankulma
Dianapuisto
Hauki
Erottajanmäki
Itälahdenkatu 22
Korkeavuorenkatu 45
Kumpulantie 11
Lönkka
Lönnrotinkatu 29
Vanhajämärä

Mauri Ranta, puh. (09) 3436 4830
mauri.ranta@sponda.fi
Karjalan Kauppakeskus
Ulappatori

Mika Valtonen, puh. (09) 6805 8209
mika.valtonen@sponda.fi
Arkadiankatu 4-6
Iso Roobertinkatu 21-25
Kaivokatu 12
Kluuvikatu 8

Timo Vihavainen, puh. (09) 6805 8219
timo.vihavainen@sponda.fi
Kaivokatu 6
Kaivokatu 8
Keskuskatu 6



Toimistotalon Kalevankatu 30 on piirtänyt vuonna 1928 arkkitehti Ole Gripenberg. Rakennus on perusparannettu vuonna 1998.



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